

碩士學位 請求論文

指導教授 李 龍 萬

不動產信託會社の 不實債權 處理에 관한 研究

- 不動產信託會社の 不實債權整理 實際事例를 中心으로 -

A Study on the Disposal of insolvent obligation in Real Estate

Trust Companies

- Focusing on Undertaking of an Actual Works of Real Estate Trust Companies -

漢城大學校 不動產大學院

不動產學科

李 允 澤

2003

不動產信託會社の 不實債權 處理에 관한 研究

- 不動產信託會社の 不實債權整理 實際事例를 中心으로 -
A Study on the Disposal of insolvent obligation in Real Estate
Trust Companies
- Focusing on Undertaking of an Actual Works of Real Estate Trust Companies -

이 論文을 碩士學位 請求論文으로 提出함.

2003年 月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產學科

李 允 澤

李允澤의

不動產學 碩士學位 請求論文을 認准함

審查委員

主 審 _____ (印)

副 審 _____ (印)

副 審 _____ (印)

2003年 月 日

漢城大學校 不動產大學院

目 次

第 1 章 序 論	1
第 1 節 研究의 背景 및 目的	1
第 2 節 研究의 方法 및 範圍	4
第 2 章 不動產信託에 관한 理論的 考察	6
第 1 節 不動產信託의 概念과 內容	6
1. 不動產信託의 概念 과 內容	6
2. 不動產信託의 特性과 機能	11
3. 不動產信託과 다른 財產管理制度 比較	20
第 3 章 不動產信託 不實債權 整理方案	27
第 1 節 不動產信託制度上的 問題點	27
第 2 節 不動產信託會社의 運營上的 問題點	31
第 3 節 不動產信託會社의 不實債權 現況	40
1. 不動產信託會社의 不實債權 發生原因	40
2. 不動產信託會社의 不實債權 現況	42
3. 不動產信託會社의 不實債權 整理方法	44
第 4 節 不動產信託會社의 不實債權 整理事例	47

1. 土地開發信託 A프로젝트의 不實債權 整理方案	47
2. 土地開發信託 B프로젝트의 不實債權 整理方案	53
3. 擔保信託 C프로젝트의 不實債權 整理方案	60
4. 金融機關의 不實債權 整理方案과 比較	65
第 4 章 不實債權整理와 不動産信託業 發展方案	71
1. 不動産信託의 制度上的 改善方案	71
2. 不動産信託會社 運營上的 改善方案	79
第 5 章 結 論	98
參考文獻	104
ABSTRACT	108

表 目 次

〈表 2-1〉 不動産信託의 概念과 特性	10
〈表 2-2〉 명의신탁과 不動産信託 比較	22
〈表 2-3〉 土地信託方式과 第3섹타方式과의 比較	24
〈表 2-4〉 土地信託方式과 다른 開發方式과의 比較	25
〈表 3-1〉 不動産信託會社 財務現況	33
〈表 3-2〉 不動産信託會社 財務現況 및 貸損充當金	43
〈表 3-3〉 A프로젝트의 층별용도	47
〈表 3-4〉 A프로젝트의 사업초기 事業收支	48
〈表 3-5〉 A프로젝트의 鑑定價格과 공매 落札價格	52
〈表 3-6〉 A프로젝트의 借入金 대비 損失規模	52
〈表 3-7〉 B프로젝트의 사업초기 事業收支	54
〈表 3-8〉 B프로젝트 會計法人 실사가격과 公賣 낙찰가격	59
〈表 3-9〉 B프로젝트 사업 投入費 대비 損失規模	59
〈表 3-10〉 C프로젝트의 有效擔保金額	61
〈表 3-11〉 C프로젝트의 優先受益權證書 發給金額	61
〈表 3-12〉 C프로젝트의 公賣落札 및 配當結果	64
〈表 3-13〉 金融機關의 抵當制度와 不動産擔保信託制度 比較	69

第 1 章 序 論

第 1 節 研究의 背景 및 目的

不動産은 중요한 經濟財이며 사람이 살아가는데 있어 기본적인 터전을 제공한다. 그러나 우리나라는 전통적으로 부동산 소유욕구에 비해 토지자원은 한정되어 있어 토지수요자들의 토지소유 욕구를 충족시키지는 못하였으며, 이로인하여 不動産의 소유와 이용이 분리되지 못하여 많은 不動産問題를 야기시켰다.

1980년대까지 우리나라의 부동산시장은 만성적인 需給不均衡으로 부동산가격이 주기적으로 급등한 반면 이로 인한 資本利得¹⁾을 환수하는 장치는 제대로 마련되지 않아 土地의 保有만으로 높은 이익을 享有할 수 있었고 구태여 위험을 감수하면서까지 토지를 開發할 필요성이 없었다. 그러나, 1980년대말 전국이 투기열풍으로 地價가 急騰하면서 地價安定을 도모하고자 1989년에 土地公概念制度가 導入되었다.

이와 관련하여 정부는 1990년 4월 13일 不動産投機抑制對策을 마련하고 不動産信託業의 活性化를 도모하기 위하여 1991년 2월 不動産信託制度의 導入을 확정하고, 1991년 5월 성업공사(현재 한국자산관리공사)와 한국감정원에 대해 각각 子會社 形態로 大韓不動産信託株式會社(현재 주식회사코레트신탁)와 韓國不動産信託株式會社의 設立을 허용하였고 1996년 4월에는 韓國土地公社가 株式會社韓國土地信託을 1996년 12월에는 住宅銀行이 住銀不動産信託株式會社(현재 KB부동산신탁주식회사)를 1997년 12월에는 住宅事業共濟組合이 住宅共濟不動産信託株式會社(현재 大韓土地信託株式會社)를

1) 자본이득이란 각종 자본적자산의 평가변동에서 발생하는 차익을 말하여 capital gain 이라고도 한다.

設立하였고 1998年 11月 삼성·교보·흥국생명이 生保不動産信託을 設立하였다. 주식회사코레트신탁은 國民資産信託株式會社라는 別途法人을 2001년 4월 출범시켜 현재 7개의 不動産信託會社가 있다.

97년 外換危機 이후 일부 不動産信託會社는 심각한 경영난을 겪기 시작하였으며, 이와 같은 경영난은 不動産 景氣沈滯로 더욱 가중되어 우량사업이 不實化 되는 등 점차 확산되어 왔다. 일부 不動産信託會社는 不動産 景氣가 好調를 보일 때 土地信託事業의 受託高를 대폭 擴大했다가 외환위기 이후 不動産 景氣가 急落하자 分讓率 下落 및 分讓契約 解止 등의 현상이 발생하면서 流動性 및 收益性이 惡化되고 있다. 事業이 진전되면서도 流入되어야 할 資金이 원활치 못하고 金融機關의 新規貸出도 어려워짐에 따라 상당수의 不動産信託事業이 진행되지 못하게 되어 分讓이 遲延되는 등 社會的 波及效果가 나타나고 있다.

不動産信託會社의 經營難은 IMF외환위기에 따른 市場環境的 要因과 現行土地信託事業에 內在하는 構造的 要因에서 그 問題點을 발견할 수 있다. 우선 외환위기로 인한 借入資金의 償還延長 및 新規資金 調達의 어려움, 高金利에 따른 金融費用 上昇, 不動産 景氣沈滯에 따른 事業性 低下 등이 經營難을 誘發시키는 直接的인 要因이 되고 있다. 또한 무리한 土地信託事業의 擴張 및 이에 따른 과다한 借入 依存度, 資金調達·運用의 滿期構造 不一致, 不動産業이 갖는 本質的 危險에 대한 安全性 補完의 미비 등이 經營難을 誘發시키는 構造的인 要因들이다.

또한, 不動産信託會社의 탄생배경에서도 그 원인을 찾을 수 있는데, 不動産信託會社를 설립할 때의 人員구성이 사실상 母會社의 구조조정 차원에서 이루어진 잉여인력이 不動産信託會社로 옮겨옴에 따른 사업수행의 전문성 저하를 들 수 있겠으며, 不動産信託事業의 신규수주과정에서도 내부적인 事業性檢討에 의한 것이 아니라, 외부적인 요인에 따라 事業性檢討가 미비한 상태에서 수주된 것들이 많다는 점이다. 사업의 수주과정에서 事業性檢討가

면밀히 이루어져도 사업에 대한 리스크(Risk)는 존재하게 마련인데 이러한 事業性檢討보다는 특권계층의 개인적인 이익을 위하여 政治的 압력에 따라 신탁사업이 시작되었다면 사업을 제대로 수행하더라도 사업성은 저하될뿐 더러 그러한 사업의 결과 이윤이 남는다는 것은 상상할 수 없다.

이러한 것이 가능하였던 것은 不動產信託會社들이 대부분 公企業의 자회사형태로 설립된 점에서도 그 원인이 있다고 하겠으며, 임원 및 직원들의 전문성확보 미비에서도 그 원인을 찾을 수 있겠다.

不動產信託業界는 1991년 신탁제도 도입이후 1993~1997년에 걸쳐 단기간내 급성장을 하다가 1997년말 외환위기를 계기로 不動產價格의 暴落 및 금융시장 불안에 따른 流動性不足 등으로 경영위기에 직면하게 되면서 先發 不動產信託會社인 코레트신탁(구 대한부동산신탁)과 한국부동산신탁이 1998년 8월 기업개선작업에 들어갔다. 선발 不動產信託會社의 2년여에 걸친 경영정상화 노력에도 불구하고 결국 한국부동산신탁이 2001년 2월 공기업 최초로 최종부도 처리되는 사태가 발생하였으며 코레트신탁 또한 자체회생 불가라는 판정을 받아 국민자산신탁이라는 별도법인이 2001년 4월 출범되는 등 부동산신탁업계는 외환위기를 계기로 급속히 재편되었다.

그러나, 不動產信託業界의 경영부실과 관련하여 지금까지 추진된 경영합리화 조치들은 부동산신탁업계 전반에 걸쳐 일관되고 종합적인 체계하에서 추진되기 보다는 유동성 위기에 처한 일부 不動產信託會社의 현안에 국한된 임시적이고 단편적인 조치의 성격이 강해 不動產信託業界가 겪고 있는 문제를 근본적으로 치유하지 못한 채 구조적인 문제를 移延시켜 왔다. 즉, 不動產信託業界의 구조조정은 그 성과가 불투명한 2개 不動產信託會社의 기업개선작업 위주로 진행되어 不動產信託業界의 부실요인 등을 근본적으로 해소할 수 있는 가시적인 조치들이 없었던 것이다.

또한, 不動產信託會社의 발전방안에 대한 연구가 있었으나, 不動產信託이 외환위기등 외부적 요인에 의한 신탁사업이 부실화 되었을 경우의 처리

방안에 대한 연구는 미흡하였던 것이 사실이다. 부동산신탁 사업을 하려면 충분한 事業性檢討와 함께 자금의 지원방법등을 면밀히 검토 후 사업을 시행했어야 하나 그렇지 못하였다. 그러한 과거의 잘못된 사업수행에 대하여는 향후 사업진행에 있어서 전철을 밟지 않도록 사업을 진행하여야 할 것이며, 기존에 발생하였던 不動産信託會社의 不實債權整理方案을 강구함이 부동산신탁회사에 사업자금을 대여해준 金融機關의 부실채권회수에 기여할 수 있는 길이라 생각된다.

따라서 본 연구는 不動産信託會社의 不實化 原因을 分析하고 그 부실화의 산물인 부실채권의 回收方案에 대하여 實際事例를 중심으로 연구하여 향후 不動産信託業界에 대한 사회적인식을 긍정적으로 전환하고, 不動産信託會社의 制度上의 개선사항 및 운영상의 개선사항에 대하여 연구하고자 하며, 이러한 것을 통하여 不動産信託會社의 수익제고에 기여하고 나아가서는 不動産信託會社의 設立目的을 성실히 이행하여 부동산시장의 活性化 및 不動産信託會社의 운영을 개선하는 方法에 대한 연구를 함에 그 目的이 있다.

第 2 節 研究의 方法 및 範圍

본 연구에서는 不動産信託業界의 현황분석을 통하여 不動産信託會社가 가지고 있는 問題點을 파악하고 그로 인하여 발생한 不動産信託事業의 부실채권을 效率的으로 정리하는 방안에 대하여 연구의 主안점을 두고자 한다. 이에 본 연구는 연구목적의 달성을 위하여 실제 不動産信託事業의 진행 과정에서 발생한 不實債權의 整理方案을 比較·分析하여 不實債權의 발생을 막고 이러한 不實債權 발생시에 이를 효과적으로 처리할 수 있는 방법에 대하여 연구하고자 한다.

우선, 不動産信託事業의 不實債權 整理方法을 알아보기 위하여 不動産信託事業의 實際進行事例와 事業性分析資料, 不實債權 發生事由, 不實債權 整理方法에 관하여 3개의 不動産信託事業을 비교하여 不實債權 整理方案에 있어서 效率적인 방법을 도출하고자 한다. 이러한 분석을 통하여 不動産信託事業의 事業性檢討 및 事業推進過程에서 무리한 사업수주를 하지 않고 收益性있는 사업을 수주하는 방법에 대하여 연구하는 것이 본 研究의 궁극적인 目標라 할 수 있겠다. 不動産信託業界의 주요 不實債權 發生原因 및 現안문제점을 진단함으로써 不動産信託事業의 發展方案을 제시하고자 한다.

다만, 본 연구에서는 信託事業推進過程에서 분석의 效率性を 제고하기 위해 對外要因인 制度的인 要因이나 사회·환경적 요인은 최대한 배제하고 對內要因인 不動産信託사업 自體要因과 事業別特性을 중심으로 考察하고자 하며 一般的인 金融機關의 不實債權 整理方案과 비교하여 어떠한 방법이 效率적인 방법인지에 대하여 판단코자 하며, 이를 통하여 金融機關의 不實債權整理方案이 不動産信託事業에 어떠한 방법으로 적용될 수 있는지에 대하여도 提示하고자 한다.

研究內容을 과정별로 살펴보면 다음과 같다. 제1장 서론에서는 研究의 背景 및 目的과 範圍, 方法을 제시하고, 제2장에서는 不動産信託에 대한 基本的인 概念과 類型, 特性 및 機能에 대해 살펴보고, 제3장에서는 不動産信託의 制度上的 問題點과 運營上的 問題點을 알아보고 不動産信託會社의 不實債權 發生原因과 不實債權 現況, 不實債權 整理事例를 分析하고자 하며, 金融機關의 不實債權整理方案을 分析하여 不動産信託會社의 不實債權 整理方案과 비교하고자 한다. 그리고, 不動産信託會社의 不實債權整理 실제사례를 통하여 부실채권정리방안이 실무에 어떻게 적용되고 있는지를 분석하여 보겠다. 제4장에서는 不實債權 整理方案과 不動産信託業의 발전방향에 대해 살펴보고 궁극적으로 부동산신탁회사의 발전방안에 대하여 언급하고자 한

다. 제5장 결론에서는 不實債權의 整理方案보다는 부실채권의 발생을 줄여서 不動産信託會社의 效率的인 經營이 가능한 方案을 정리하고 새로운 연구의 방향을 제시함으로써 본 研究를 마치고자 한다.

第 2 章 不動産信託에 관한 理論的 考察

第 1 節 不動産信託의 概念과 內容

1. 不動産信託의 概念 및 類型

1) 不動産信託의 概念

不動産信託의 概念을 알아보기 이전에 우선 신탁의 基本的인 概念을 알아보면, 신탁이란 자기재산의 관리·운용을 타인에게 맡기는 제도, 즉 타인에 의한 財産管理制度이다. 본래 자기재산은 자기가 管理·運用해야 하는 것이지만 여러가지 사유에 의해서 자기재산을 관리할 수 없는 경우가 발생할 때 믿을 수 있는 다른 사람에게 재산을 이전해서 일정한 목적에 따라 관리·처분하게 하는 것이 신탁인 것이다.²⁾ 신탁에 대하여 財産增殖이나 투자와 관련하여 이해하는 경향이 있으나 信託의 본래 기능은 재산증식이나 투자방편에 한정하는 것은 아니고 널리 재산관리제도를 위한 제도로 발달하여 왔다. 즉 여러가지 사정과 이유로 자기재산을 남에게 맡겨서 관리해야 할 때 이를 이용함으로써 효과를 얻을 수 있는 제도가 신탁제도이다. 신

2) 박신영 외 2인, "부동산신탁제도 발전방향에 관한 연구", 「대한주택공사주택연구소」, 1997, p.9.

탁법에서 신탁이라 함은 信託設定者(委託者)와 信託을 引受하는 자(受託者)의 특별한 신임관계에 기하여 委託者가 특정의 재산권을 引受者에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 受託者로 하여금 일정한 자(受益者)의 利益을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 財産權을 管理·處分하게 하는 법률관계를 말한다.³⁾ 라고 규정하고 있다. 즉, 신탁이란 어떤 사람(委託者)이 자기의 財産權을 移轉 또는 處分하여(信託行爲), 신뢰할 수 있는 다른 사람(受益者)에 財産權을 귀속시킴과 동시에 그 재산(信託財産)을 일정한 목적(信託目的)에 따라서 자기 또는 다른 사람(受益者)를 위해 管理 또는 處分해 주는 制度이다.

신탁제도의 기원은 게르만의 관습법상 살만(salman)⁴⁾제도에서 비롯되었다고 하는 중세영국의 유스(use)⁵⁾에서 찾아볼 수 있다. 유스제도는 13세기초부터 전장으로 나가는 군인이 남은 가족의 생계를 위하여 또는 종교적으로 신자들이 교회의 운영과 포교를 위하여 재산을 제3자에게 委託하여 管理·처분토록 한 제도이다. 이후 유스는 제3자의 이익만이 아니라 자기의 이익을 위해서 이용되면서 신탁이란 근대적인 제도로 발전하였다. 특히 미국에서 재산을 맡아 운용해주는 신탁을 전담하는 信託會社가 설립됨으로써 신탁이 발전하는 큰 계기가 이루어졌다.

不動産信託이란 토지 및 주택·빌딩·상가 등의 부동산을 유효하게 활용하여 수익을 얻을 목적으로 不動産所有者가 부동산을 不動産信託會社에 신탁하면 不動産信託會社는 受益者로서 信託目的에 따라 所要資金의 調達,

3) 신탁법 제1조 제2항.

4) 살만이란 중세초기 소유자로부터 재산을 양수하여 그 소유자의 지시에 따라 처분할 것을 수탁받은 자를 지칭하는 것이다. 예를 들면 전쟁터에 나가거나 성지순례에 참가하려는 자가 만약 죽어서 살아올 수 없을 때 재산을 교회에 바치되 살아 돌아 왔을 때는 재산을 돌려 받고 싶든지 할 때에 활용된 제도이다. 즉, 살만제도란 유언에 따른 재산처분제도의 것이다. (장형룡, 「신탁법개론」, 육법사, 1991, p38).

5) 유스란 형식적으로는 재산을 양수인에게 양도하지만 실질적으로는 양수인이 양도인이 지시하는 특정 목적에 따라 재산을 관리·처분해야 하는 제약이 따른 양도 계약이다.

宅地の造成, 빌딩의建設, 임대·분양 등을 행하고 그 성과를 배당함으로써 부동산 소유자인 委託者 즉, 受益者에게 교부하는 것을 말한다.6)

2) 不動産信託의 類型

信託은 發生原因, 目的, 契約의 形態 등에 따라 다양하게 분류될 수 있다. 신탁을 신탁재산에 따라 분류하면 크게 金錢信託, 財産信託, 證券信託 및 債券信託 등으로 구분된다. 현재는 金錢信託이 신탁의 주종을 이루고 있지만 신탁은 歷史的으로 不動産이 주된 대상이었다.

不動産信託이란 委託者가 소유하고 있는 不動産의 所有權을 受託者에게 이전하거나 그 밖의 處分을 하여 受託者로 하여금 수익자를 위하여 또는 특정한 목적을 위하여 管理·處分하게 하는 法律關係를 말한다. 즉 신탁의 목적물이 부동산일 때 그 信託을 不動産信託이라 한다. 이처럼 신탁계약 당시의 신탁재산이 토지와 그 정착물 등 부동산인 신탁을 부동산신탁이라고 한다. 당초의 신탁재산이 金錢 혹은 有價證券이었지만 그 재산의 運用·處分 결과에 따라 신탁재산이 부동산으로 변하고 수탁자가 그 부동산의 管理·處分을 한다고 하더라도 이것을 不動産信託이라고 부르지 않는다. 반면에 당초에 신탁재산이 부동산이었다면 信託目的에 따라 그 신탁재산이 매각되어 사후에 금전으로 전환되었다고 하더라도 이것은 原則的으로 부동산 신탁이 된다.7)

요약하면 不動産信託은 부동산 소유자가 遺言 또는 信託契約에 의해 受託者에게 不動産을 이전하고 受託者는 信託目的에 따라 受益者를 위하여 이 부동산을 開發하거나 管理·處分하는 信託이라고 말할 수 있다. 이러한 不動産信託은 信託의 管理·運用방법에 따라 管理信託, 處分信託, 擔保信託

6) 송명주, "토지신탁의 개요와 업무구조", 「은행정보 4월호」, 1990, p.21.

7) 장현옥, "부동산신탁에 관한 연구", 「연세대학교 박사학위논문」, 1997, p.147.

및 土地(開發)信託으로 분류할 수 있다.

管理信託은 신탁회사가 소유자를 대신하여 복잡한 권리의 보호와 합리적인 운용을 위하여 소유에서 토지 및 건물의 賃貸借管理, 施設의 維持·管理, 所有權의 法律·稅務管理, 수입금의 고수익관리 등 제반사항을 관리하여 주는 신탁이며 일체 管理信託인 甲種管理信託과 所有權 管理信託인 乙種管理信託이 있다.

處分信託은 처분방법이나 절차에 어려움이 있는 부동산, 매수자가 제한되어 있는 대형부동산, 소유관리에 안정을 요하는 부동산 등 안정성·신뢰성이 특히 요구되는 不動産을 신탁회사가 공신력을 바탕으로 소유자를 대신하여 處分해 주는 신탁이다.

擔保信託은 소유자가 자신의 채무이행을 보장하기 위해 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사는 債權者를 위하여 일정기간 신탁부동산을 관리하지만 채무가 이행되지 않을 경우 信託不動産을 환가하여 채권자에게 채무액을 변제해 주는 신탁으로 채무변제후에 남은 잔액을 소유자에게 반환하는 신탁이다. 최근에는 현행의 抵當制度를 대처할 수 있는 새로운 형태의 企業擔保制度로 인식되고 있다.

끝으로 土地信託은 受託者가 信託財産인 토지에 택지를 조성하거나 조성된 택지위에 建築物를 건설한 후 土地 또는 建物を 處分(分讓) 및 管理(임대)하고 그 수익을 受益者에게 돌려주는 신탁이다. 賃貸形 土地信託은 신탁한 토지 등위에 건축물을 건설하거나 택지조성 등의 사업을 시행한 후 일정기간 임대하여 발생한 수익을 수익자에게 교부하고 신탁기간 종료시에는 처분하여 현금으로 교부하거나 운용, 현상 그대로 교부하는 신탁을 말한다. 반면에 分讓形 土地信託은 신탁한 토지등 위에 建築物를 건설하거나 택지조성 등이 사업을 시행한 후 이를 분양하여 발생한 수익을 受益者에게 교부하는 信託을 의미한다.

土地信託의 基本形은 賃貸形이다. 또한 土地信託은 신탁의 대상이 되는

토지의 소유권이 개인에게 있는 것인지 공공부문에 있는 것인지에 따라 私有地信託과 국·공유지 신탁으로 구분된다.8)

<표 2-1>은 부동산신탁의 개념과 특성을 상품별로 비교해 본 것이다.

<표 2-1> 부동산신탁의 개념과 특성

구분	개념	특성	신탁기간
관리 신탁	<ul style="list-style-type: none"> 신탁재산으로 인수한 부동산을 보존 또는 개량하고 임대 등의 부동산사업을 시행하여 그 성과를 수익자에게 교부 또는 수탁재산의 소유권관리 임대차 및 입주자관리, 시설의 유지보수, 세무·회계, 수익금의 운영 등 일체의 관리업무 대행하는 유형 	<ul style="list-style-type: none"> 해외교포, 미성년자, 고령자, 생활근거지가 멀리 떨어져 있는 경우 활용 	1년 이상 30년 이내
처분 신탁	<ul style="list-style-type: none"> 부동산의 소유권을 신탁회사 명의로 등기한 후 부동산을 대신 매각 	<ul style="list-style-type: none"> 부동산이 쉽게 팔리지 않는 경우나 대형, 고가의 부동산, 권리관계가 까다로운 부동산 등 일반 중개행위로 팔기 어려운 부동산 처분시 활용 	처분까지 단, 5년 이내
담보 신탁	<ul style="list-style-type: none"> 소유자가 채무가 있을시 부동산의 소유권을 신탁회사 명의로 등기하면 신탁회사는 일정기간 신탁부동산을 관리하지만 채무가 이행되지 않은 경우 신탁부동산을 처분하여 변제액 반환후 남은 잔액을 소유자에게 반환 	<ul style="list-style-type: none"> 금전상의 채무가 있는 토지소유자의 채무이행을 보장하는 차원에서 활용 	1년 이상 30년 이내
토지 신탁	<ul style="list-style-type: none"> 신탁인수시에 신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 수탁자는 신탁계약에 따라 토지 등의 유효시설(건물, 택지, 공장용지) 등을 조성한 다음 처분, 임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부 자금조달도 신탁회사가 담당하고 처분후 정산 	<ul style="list-style-type: none"> 소유토지에 어떤 건물을 지어야 할지 건축허가나 신축자금을 어떻게 마련해야 할 지 모르는 경우 활용 	임대후 1년 이상 30년 이내 처분까지 단, 5년 이내

8) 박신영 외 2인, 「前掲書」, pp.11-12.

2. 不動産信託의 特性과 機能

1) 不動産信託의 特性

(1) 信託의 特性

먼저 신탁은 민법상의 위임·도급·대리 등과 같이 財産管理制度의 일종이지만 財産權이 受託者에게 이전된다는 점에 큰 특징이 있다. 代理의 경우에는 명의는 변하지 않고 代理人은 타인의 권리를 본인의 이름으로써 관리·처분하는 데 비하여 신탁의 경우에는 財産의 名義 자체가 受託者에게 이전되고 수탁자가 명의인이 되어 일정목적에 따라 수익자를 위하여 財産의 管理處分을 행하는 제도이다. 그러나 信託財産에 대한 財産권이 수탁자에게 이전된다는 것이 수탁자가 자기의 이익을 위하여 그 財産을 처분하여도 좋다는 것은 아니다. 따라서 信託法은 受託者에 대하여 다음과 같이 엄격한 의무와 책임을 지게하여 信託財産을 保護하고 있다.⁹⁾

첫째, 선관주의 의무이다. 즉, 수탁자는 신탁의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로서 신탁재산은 관리 또는 처분하여야 한다(신탁법 제28조).

둘째, 충실의무이다. 즉, 수탁자는 누구의 명의로 하든지 신탁재산을 고유의 재산으로 하거나 이에 관하여 권리를 취득하지 못한다. 다만, 수익자에게 이익이 되는 것이 명백하거나 기타 정당한 이유가 있는 경우에는 법원의 허가를 얻어 신탁재산을 고유재산으로 할 수 있다(신탁법 제31조).

셋째, 분별관리의무이다. 즉, 신탁재산은 수탁자의 고유재산 또는 다른 신탁재산과 구별하여 관리하여야 한다. 단, 신탁재산이 금전인 경우에는 고

9) 한국토지신탁, 「부동산신탁의 이론과 실무」, 1997, p.16.

유재산 또는 다른 타 신탁재산에 속하는 금전과 각각 별도로 그 계산을 명확히 하면 충분하다(신탁법 제30조).

넷째, 손해배상·신탁재산 회복의무이다. 즉, 수탁자가 관리를 적절히 하지 못하여 신탁재산의 멸실·감소 기타의 손해를 발행하게 한 경우 또는 신탁의 본질에 위반하여 신탁재산을 처분한 때에는 위탁자, 그 상속인, 수익자 및 다른 수탁자는 그 수탁자에 대하여 손해배상 또는 신탁재산의 회복을 청구할 수 있다(신탁법 제38조).

(2) 不動産信託의 特性

첫째, 소유권의 신탁에 의한 이전이다. 즉, 신탁회사로의 소유권이전은 신탁회사가 신탁목적에 따라 행하는 법률행위에 공신력을 부여하기 위한 것 이므로 이전에 따른 양도소득세, 등록세, 취득세, 채권매입 등이 면제된다.

둘째, 신탁기간중 자금화가 가능하다. 즉, 신탁기간중 자금이 필요한 경우에는 일정한 조건하에서 수익권을 양도하거나 담보를 해서 차입할 수 있다.

셋째, 부동산신탁회사의 종합적인 기능의 활용이 가능하다. 즉, 신탁회사는 종합적인 부동산 전문기관으로 컨설팅·중개·유효이용·개발 등의 사업계획과 관련된 제반업무를 할 수 있으며 개발에서 처분·관리까지 신탁재산을 안전하고 유효하게 종합관리함으로써 수익성을 극대화 할 수 있다.

넷째, 사업성과에 따른 수익 향유이다. 즉, 신탁회사는 소유자의 이익을 위하여 소유자로서의 마음가짐으로 쌓아온 노하우를 최대한 이용 수익성을 제고하며 신탁계약시 정한 보수 및 비용 이외의 모든 성과는 위탁자에게 배당형식을 통하여 반환하므로 성과배분 등으로 인한 문제 발생의 여지가 없다.

다섯째, 신탁재산의 독립성이다. 즉, 신탁에 의한 사업은 상속·파산 등 위탁자에게 발생할 수 있는 개별적인 사정에 영향을 받지 아니하므로 사업 운영 자체가 안정될 수 있다. 또한 신탁회사의 고유재산이나 다른 신탁재산 과도 독립적으로 운영됨으로 수지의 독립성을 확보할 수 있다.

여섯째, 신탁재산의 융통성과 탄력성이다. 즉, 신탁은 그 목적이 불법이 나 불능한 것이 아니면 어떠한 목적으로도 설정이 가능하며 소유권이 신탁 회사에 있으므로 인한 공신력이 발생하므로 이에 당사자 및 제3자와의 문제의 소지가 발생되지 않는다.¹⁰⁾

(3) 토지(개발)신탁의 특성

土地信託은 土地를 效率的으로 이용하기 위하여 委託者인 土地所有者나 地權者가 일정한 土地의 權利를 受託者에게 이전하고 受託者 명의로 整地, 建物建設, 資金調達, 賃貸, 分讓, 수리, 納稅 기타 관리 일체를 처리시키는 수법이며 사업집행형신탁이다.

土地信託은 다음과 같은 特性을 가진다.

첫째, 土地信託은 土地所有者의 토지보유 욕구를 만족시키는 사업이라는 점이다. 이는 토지를 팔고 싶은 생각이 없고 자금이나 사업능력이 떨어져 보유한 토지를 방치하거나 비효율적으로 이용하는 토지소유자의 토지를 대상으로 전문기관이 자금동원 및 사업기획을 통해 토지를 효율적으로 활용할 수 있는 제도이기 때문이다. 물론 토지소유권은 수익자인 토지소유자가 가지고 있는 것이며 특히 임대형 토지신탁은 신탁기간 종료후 건물을 포함한 모든 신탁재산이 토지소유자에게 환원된다. 따라서 신탁기간중의 지가상승 이익을 포함한 이익은 전부 토지소유자에게 귀속된다.

10) 홍경욱, "부동산신탁제도의 발전방안에 관한 연구", 「동국대학교 석사학위논문」, 1997, pp.11-12.

둘째, 토지소유자의 토지재산에 대한 경영노하우나 사무처리가 불필요한 점이다. 이는 신탁회사가 토지소유자를 대신하여 물건조사, 시장조사, 사업계획의 입안, 건축공사의 발주, 자금조달, 임차인 모집, 건물의 유지관리, 사무처리 등 토지개발, 이용, 관리 사업일체를 처리하기 때문이다.

셋째, 토지신탁은 신탁회사의 정보, 노하우를 최대한 이용함에 따라 기대 이상의 운영성과를 낼 수 있다.

넷째, 토지신탁은 참여하는 모든 이해관계자들이 안심하고 이용할 수 있는 사업방식이라는 점이다. 이는 거래 관계자인 금융기관, 건설회사, 임대인, 관리회사 등이 공신력을 바탕으로 하는 신탁회사와 거래를 하게 되어 안심할 수 있기 때문이다.

다섯째, 토지신탁은 複數地權者의 권리조정이 용이하다는 점이다. 신탁기간중 수익자인 토지소유자의 일부가 사망하거나 도산했더라도 수익권을 상속하는 상속인이나 채권자도 당초의 신탁계약의 내용에 구속되므로 지속적인 사업이 이루어지며 신탁회사가 공정한 입장에서 각 소유권의 권리를 조정하고 그 권리비율에 따라 수익권증서를 교부하므로 사업시행을 원활하게 만들 수 있기 때문이다. 또한 일반 공동사업의 경우는 권리관계가 복잡하지만 토지신탁의 경우는 신탁기관이 사업전체의 효율적 운영과 일원적 관리를 가능하게 한다.

여섯째, 신탁기간중 상속이 발생한 경우 세금면에서 유리하며 수익권의 처리가 용이하다는 점이다. 신탁수익권을 상속할 경우 차입금의 지불이나 건물의 감가상각비 등이 세무상 비용상계로 인정되며 신탁의 취지에 따라 채무가 있는 경우는 상속과세에서 공제되어 유리하다. 신탁기간중에 만약 자금이 필요하면 신탁수익권을 양도하기도 하고 수익권을 담보로 할 수 있는 등 자금화가 가능하기 때문이다.¹¹⁾

11) 박신영 외 2인, 「前掲書」, pp.15-16.

2) 信託의 機能과 役割

(1) 信託의 機能

① 財産管理方法으로서의 信託

사유재산이 인정되는 사회에서는 자기재산을 자기가 직접 관리하는 것이 당연한 이치이지만 어떠한 사정으로 자기재산을 자기가 직접 관리하지 못하고 부득이 타인에게 의뢰하여야 하는 경우가 예나 지금이나 있을 수 있다. 예컨대, 장기간의 해외여행 또는 이주하는 경우 장기입원으로 재산을 직접 관리할 능력이 있더라도 본인의 직업상 관리할 수 있는 여유가 없거나 재산의 특수성으로 인하여 전문인에게 관리를 의뢰하는 것이 유리한 때 등 다양하다. 이와 같은 경우는 자기재산을 타인에게 맡겨서 자기 또는 상속인을 위하여 재산을 감축하지 않고 잘 관리·보전하도록 하는 목적이 신탁의 본래의 기능이며 이러한 목적으로 하는 신탁을 재산관리방법으로서의 신탁 또는 소극적인 신탁이라고 한다.

② 재산증식방법으로서의 신탁

신탁은 당초 재산의 보전 또는 관리를 목적으로 이용되어 왔으나 근래에 와서는 종전의 단순한 재산관리 수단에서 부터 재산을 더욱 증식하는 목적으로 이용하게 되었다. 신탁의 이러한 목적의 변화는 자본주의 경제의 발달과 더불어 사유재산의 형태가 과거의 부동산 중심에서 금전이 우위를 차지하게 됨에 따라 점차 변화하게 되었던 것이다. 신탁재산이 금전으로 된 경우 그 금전의 특성상 투자 또는 용자 등으로 운영하기가 용이하기 때문

에 이를 단지 보관 또는 관리하기보다는 재산의 증식으로 그 목적이 전환하였던 것이라고 할 수 있다. 따라서 금전인 신탁재산의 증식에 있어서는 전문적인 경제지식과 풍부한 투자경험이 필요로 하는 신탁을 인수하는 수탁자도 개인보다는 인적·물적 설비를 갖춘 신탁회사가 유리하게 되고 이러한 것이 신탁제도를 더욱 발전하게 만들었다. 특히, 근래에 와서는 토지보유에 따른 과세 등의 부담이 증가하게 되고 개발이익에 대한 기대상승으로 토지신탁이 활성화되어 재산증식방법으로서의 신탁이 더욱 발전하게 되었다.¹²⁾

(2) 不動産信託의 機能과 役割

不動産信託의 본래의 기능은 分別性과 獨立性을 원칙으로 土地所有者의 資金調達과 사업추진능력 부족으로 자금과 事業推進의 전문능력을 갖춘 자에게 위탁함으로써 委託者와 受益者의 效率的인 財産管理 및 資産増殖을 도모하는 데 있으나 제도도입의 목적이 높은지가와 토지부족문제를 해결하는 차원에서 부동산가격의 안정을 도모하고 부동산에 대한 인식을 소유에서 이용으로 전환하는 수단으로 신탁제도를 도입하여 정책적으로 활용하였다. 그러나 우리나라의 경우 일본과는 달리 信託銀行이 아닌 信託專業會社가 不動産信託業務를 수행함에 따라 委託者의 요구에 적극 부응할 수 없어 부동산신탁업 발전에 많은 제약이 되고 있으며 부동산에 대한 인식 또한 외환위기를 계기로 변화되고는 있으나 여전히 부동산에 대한 소유개념이 강하여 임대시장이 활성화되지 못하고 있다. 아울러 土地信託의 경우 일본은 민간자금을 활용함으로써 부동산경기를 자극하는 방안으로 도입한 반면 우리나라는 부동산경기를 자극할 지 모른다는 우려때문에 뒤늦게 허용되었다.

12) 한국토지신탁, 「前掲書」, 1997, pp.21-22.

부동산신탁제도 자체는 分別성과 獨立성의 原則을 강조한다는 점에서 우수한 제도이다. 不動産市場에서 流動化 可能性이 중시되는 만큼 이를 풀어가기 위한 열쇠는 信託制度에서 찾을 수 있을 것이다. 신탁이란 專門성과 獨立성을 제대로 갖춘다면 여러 시스템을 통해 부동산의 流動化 問題를 풀어갈 수 있는 좋은 도구이기 때문이다. 따라서 不動産信託會社의 역할은 지대한 것이 사실이므로 신탁업계 및 관계기관은 본래의 기능과 역할을 위해서 많은 노력을 기울여야 할 것이다.

부동산신탁회사의 社會·經濟的인 側面에서의 役割은

첫째, 國土의 效率的인 利用과 土地供給의 擴大를 통하여 不動産價格의 安定과 國民經濟의 健全한 發展에 보다 積極的으로 寄與하는 일이다. 특히, 不動産信託制度의 活性化는 외환위기 이후에 극도로 침체된 부동산거래의 회복에 기여할 뿐만 아니라 범세계적으로 진전되던 자산 디플레이션 현상의 국내확산을 억제할 수 있다. 또한 不動産信託制度를 통하여 부동산금융의 개발과 주택수요자 금융의 확충을 통하여 부동산시장과 금융시장 사이의 균형 달성으로 부동산시장의 유연성을 제고시켜야 할 것이다.

둘째, 외환위기이후의 침체된 不動産景氣의 活性化를 통하여 金融機關 및 企業의 構造調整에 肯定的인 役割을 할 수 있다는 점이다. 특히, 金融機關 및 企業의 구조조정과정에서 산출된 대량의 부동산 매물은 부동산시장에서 초과공급의 현상을 초래할 뿐 아니라 이로 인한 부동산가격의 하락은 부동산시장의 침체 및 부동산 거래의 위축으로 이어지고 있는 실정이다. 따라서 부동산신탁회사는 부동산신탁 업무의 활성화를 통하여 공급과잉의 현상을 보이는 부동산 매물을 적절한 가격에 소화시킬 수 있는 여건을 마련하고 자산관리공사에 집중되는 부실자산의 정리과정에서 자산의 가치보전 및 매각의 활성화에 기여할 수 있다.

셋째, 不動産信託會社는 不動産 擔保信託의 活性化를 통하여 우리나라 금융기관의 고질적인 문제점으로 지적되는 與信管理制度를 補完할 수 있다.

특히 대출에 따른 擔保不動産을 평가하는 과정에서 不動産信託會社는 전문성을 활용하여 기업의 신용평가에 따른 부담을 경감시킬 수 있고 債權者인 金融機關은 채권회수에 유리할 뿐만 아니라 債務者의 손실 또한 최소화할 수 있다.

넷째, 不動産信託會社는 다양한 신탁업무를 통하여 국민들에게 財産管理에 있어서 多樣한 手段을 提供할 수 있고 이를 통하여 財産의 效率的인 管理뿐만 아니라 經濟全般의 效率性 또한 提高시킬 수 있다. 특히 不動産信託會社는 부동산의 다양한 이용수단을 제공하여 금융자산과 함께 재산증식의 수단으로써 부동산을 활용할 수 있는 기회를 제공하기 때문에 일반투자자는 투자대상의 多樣化를 통하여 재산전체의 위험을 저하시키는 적절한 포트폴리오 효과를 얻을 수 있다.

아울러 不動産信託會社는 不動産을 專門的으로 취급하는 金融機關으로써 발전된 金融技法을 不動産市場에 도입할 수 있고 이를 통하여 금융시장과 부동산시장의 균형적인 발전을 도모할 수 있다. 그리고 不動産信託會社는 資産流動化의 과정에 적극적으로 참여하여 금융상품에 비하여 유동성 및 환금성이 떨어지는 부동산자산의 가치제고 및 안정화에 기여하여 왔으며 앞으로도 지속적으로 기여할 수 있을 것이다¹³⁾.

信託의 發展過程을 살펴볼 때 初期에 재산보유 및 관리의 消極的인 수단에서 출발하여 金融産業이 發展하면서 재산의 보유 및 관리뿐만 아니라 財産의 增殖手段으로 자리잡게 되었다. 즉 근래의 인기를 얻고 있는 금전신탁은 金融手段의 편의성 등을 배경으로 금융시장 발달과 함께 발전하였으므로 종래의 財産信託은 상대적으로 쇠퇴하게 되고 재산을 금전으로 전환한 금전신탁을 중심으로 발전하게 되었다. 그러나 선진국의 경우 최근 발전한 자산의 流動化·證券化에 힘입어 기존의 금전의 재산을 대상으로 하는

13) 한국건설산업연구원, “신탁제도를 활용한 부동산투자신탁의 활성화방안”, 2000, pp.114-115.

재산증식형 신탁이 활성화되고 있으며 우리나라의 경우에도 최근에 관련법이 마련됨에 따라 금년 7월부터 부동산간접금융시대에 본격 진입할 것으로 예상된다.

외환위기이후 혹독한 시련을 겪었던 不動産信託會社들은 최근 이와 같은 환경적 변화에 따라 재도약을 준비중에 있다. 금융산업의 발달 및 금융시장 복잡화의 영향으로 부동산을 비롯한 자산의 유동화·증권화가 활발히 진행됨에 따라 기존의 財産管理·保全業務에만 限定되어 있던 不動産信託이 賃貸 및 開發 등을 통해 財産增殖型 信託으로 發展하였다. 특히 증권화의 진전으로 기존에 재산가들만 이용할 수 있던 부유계층의 전유물에서 일반대중의 상품으로 전환됨으로써 빈부의 격차에 따른 상대적 소외감을 해소하는 데 기여할 것이다. 또한 우리나라의 경우 부동산신탁의 발달은 한정된 土地資源의 效率的·均衡的 이용을 촉진함으로써 국가 경제발전에 기여하는 한편 서민주택의 원활한 공급등을 통해 사회안정화에 기여하고 있다.

이러한 점에서 본다면 우리나라의 不動産信託制度 導入은 委託者와 受益者의 이익을 위한 效率的 財産管理 및 增殖手段이라는 本來의 機能과 役割보다는 不動産投機抑制라는 政策的 目的에 주안점을 두고 도입되었다고 할 수 있으므로 향후 不動産信託制度는 委託者와 受益者의 이익을 위한 효율적 재산관리 및 증식수단이라는 본래의 기능과 역할에 따라 충실하게 발전되어야 할 것이다.

3. 不動産信託과 다른 財産管理制度 比較

1) 信託法上 다른 財産管理制度 比較

信託法상 다른 財産管理制度를 비교하면 다음과 같다.

(1) 代理

다른 사람을 위해서 法律行爲를 한다는 점은 유사하지만 代理는 代理人 이 제3자를 대리한다는 점을 표시하고 그 법률행위의 효력은 대리인이 아닌 제3자(본인)에게 귀속된다. 신탁의 受託者는 자신의 이름으로 法律行爲를 하고 그 효력도 자신에게 미치며 다만 신탁기간이 종료되면 신탁사무의 결과가 수익자에게 돌아갈 뿐이다.

(2) 讓渡擔保

財産權을 타인에게 이전한다는 점에서는 讓渡擔保와 신탁은 유사한 점이 있다. 그러나 讓渡擔保는 債務者가 담보를 목적으로 자신의 재산권을 채권자에게 이전시킨 후 채무를 변제하지 않은 경우 채권자가 그 담보된 목적물로부터 채권의 만족을 얻는 제도임에 반해 신탁은 채권·채무관계가 없이 널리 재산을 보전·관리·처분하기 위해 재산권을 이전하며 담보목적의 담보신탁이 있지만 이것도 채권자에게 재산권을 이전하는 것이 아니라 신탁회사라는 중간매개체에 담보목적으로 잠시 맡겨두었다가 채무자가 채무를 이행하지 않을 경우 채권자는 환가요청을 통하여 신탁회사로부터 간접적으로 변제를 받는다는 점에서 차이가 있다.

(3) 名義信託

名義信託은 관례에 의하여 인정되어 온 것으로서 조세면탈, 법령상의 제한회피 등의 목적으로 실제소유자의 이름이 아닌 다른 사람의 명의로 등기를 해두는 것으로서 信託法上的 신탁과는 전혀 다른 개념이다. 또한 1995년 3월 「부동산실권리자명의등기에관한법률」에 의해 종중재산 등 극히 제한적인 경우를 제외하고는 명의신탁이 금지되었다.

(4) 其他

금치산자나 한정치산자를 위한 후견인제도, 미성년자를 위한 친권제도, 부재자에 대한 재산관리제도, 유언집행자에 대한 유산분배제도, 파산절차상 파산관재인제도, 회사정리절차상 정리회사 보전관리인제도와 관리인제도, 화의절차상 화의관리인제도, 민법상 위임이나 임치제도도 자기재산을 남에게 맡겨서 관리하는 제도들이다. 그러나 이러한 재산관리제도는 대개 단순히 본인에 대한 대리인으로서 그 대리권 또는 대표권에 따라 그 재산을 관리하는 데 그치나 신탁에서는 수탁자가 재산소유자로 부터 법률상 그 재산을 양수하여 소유권을 바탕으로 하여 관리하는 데 그 차이점이 있다.¹⁴⁾

14) 한국부동산신탁(주), 「부동산신탁업무방법서」, 1997, pp.14-15.

<표 2-2>는 名義信託과 不動産信託과의 차이점을 도표화한 것이다.

<표 2-2> 명의신탁과 부동산신탁 비교

구 분	명의신탁	부동산신탁
목 적	주로 투기, 탈세, 재산은닉 또는 도피	부동산의 효율적 이용·개발·관리·처분·담보대출
법적 근거	관례에 의해 인정	신탁법, 신탁업법
실제소유자	등기부상 드러나지 않는 다른자	부동산의 소유자인 위탁자
실제소유자표시	없음	등기부상 위탁자로 나타남
부동산의 활용주체	드러나지 않는 실제소유자	수탁자인 부동산신탁회사
수탁자의 지위	등기부상 명의대역자로서 아무런 권한이 없음	신탁계약에서 정한바대로 적극적인 관리자의 책임과 권한이 부여됨
이익의 귀속주체	드러나지 않는 실제소유자	수익자
분쟁발생가능성	실제소유자와 명의대역자 사이에 소유권에 관한 분쟁소지가 많음	당사자간의 신탁계약에 의하므로 분쟁의 여지가 없음
투기·탈세 등의 가능성	진정한 소유자가 은폐되어 소득의 귀속을 왜곡시키고 과세의 형평원칙에 위배	진정한 소유자도 등기부상 표시되므로 소득의 귀속과 이에 따른 과세가 공정
정책적 배려	부동산실명제의 실시와 더불어 금지	부동산거래의 정상화와 토지의 효율적 이용에 기여하므로 적극지원

※ 자료: 한국부동산신탁(주), 「前掲書」, 1997, pp.16.

2) 土地信託方式과 類似한 有效活用方法 比較

(1) 제3섹타방식

제3섹타방식이란 일정한 목적을 위하여 민·관이 공동으로 제3의 법인을 설립 사업을 추진하는 방식을 말한다.

(2) 자기개발방식

자기개발방식은 부동산소유자 스스로 사업의 주체가 되어 사업의 기획에서부터 자금의 조달, 임대 등의 모든 업무를 자신의 판단과 책임아래 행하는 방식이다. 이 방식은 부동산소유자의 기회능력, 자금능력, 사업능력 등을 필요로 하지만 다른 방식에 비해 사업이익의 독점성을 향유할 수 있는 방식이다.¹⁵⁾

(3) 등가교환방식

등가교환방식은 부동산소유자와 부동산개발업자(건설업체 등)가 공동으로 부동산사업을 하는 방식이다. 부동산소유자는 자신이 소유한 토지를 제공하고, 부동산개발업자는 자본과 사업 능력을 제공하여 사업이익을 각자의 출자액의 지분에 따라 분배하는 방식이다. 전문업자에 의한 개발이 가능한 반면 사업의 이익을 독점적으로 향유할 수 없고 부동산을 계속해서 소유·관리하기가 어렵다.

15) 한국주택은행, "일본의 유효활용방안", 「주택금융, 6월호」, 1999, pp.59.

<표 2-3>는 토지신탁방식과 제3섹타방식간의 차이점을 도표화한 것이다

<표 2-3> 토지신탁방식과 제3섹타방식과의 비교

구 분	토지신탁방식	제3섹타방식
사업추진 주체의 설립	특별히 필요없다	- 설립수속이 필요 - 출자금, 인원, 사무소의 준비가 필요
자금조달	- 신탁회사 스스로 조달한다. - 이자율, 변제기간, 거치기간 등이 사 업에 적합하도록 탄력적으로 설계	- 일반적인 차입방법에 의함. - 대출기관의 구조에 의해 좌우
사업계획의 작성	- 민간의 자유로운 발상을 반영하는 것이 가능 - 수익성 위주의 사업이 가능 - 위탁자의 의도가 충분히 반영	- 반공공사업으로서 제한 있음 - 출자자의 의사가 반영되어야 함
사업의 실시	- 민간사업으로서 엄격한 경비 관리 가능 - 사업진행이 빠르고 책임소재가 명확 - 경영의 일관성	- 출자자의 의사가 다르므로 대립할 우 려가 있고 조직의 경직화로 책임소재 가 명확하지 못함. - 파견기관과의 관계 때문에 일관성이 부족할 수 있음
임차인의 모집	- 신탁사는 경험이 풍부하고 본점, 지 점등을 통한 임차인 수요파악 용이 - 거래처 이용 가능	신설법인이므로 경험이 적음
사업이익	위탁자가 전면적으로 향수	수익을 출자비율에 따라 배당
관리운영	- 임차인모집, 임료변경, 계약 등의 경 험이 풍부 - 경비처리 확실, 비용의식 강함	- 미경험분야 - 다른 출자자의 배당확보 때문에 비수 익시설에 대한 관리가 어려움
개발이익	수익자가 전면적으로 향수	개발이익을 거의 제3섹타가 향유
기 타	임대형인 경우 신탁종료후 토지건물 모두 수익자의 소유가 되므로 공유 자신탁은 행정목적에 따른 용도 변 경 가능	

※ 자료: 한국부동산신탁(주), 「前掲書」, p.11.

<표 2-4>는 토지신탁방식과 다른 개발방식간의 차이를 도표화한 것이다

<표 2-4> 토지신탁방식과 다른 개발방식과의 비교

구 분	자기개발방식	등가교환방식	토지신탁방식
사업수법	기획, 자금조달, 건물 의 건설에서부터 관 리·운영까지의 일체 를 토지소유자가 스 스로 행함	토지소유자가 제공하는 토지의 가격과 개발업자가 출자하는 건 축비의 총액을 총사업비로하고 그 출자액의 비율에 의해 토지 및 건물을 취득함	토지소유자로부터 토지를 신탁 받아 기획, 자금조달, 건물 건설, 관리·운영에 이르기까 지 일체를 수탁자가 행함
토지 소유자의 부담	시간 사업경험, 자금 조달력 모두가 필요함	사업경험, 자금조달력은 필요하 지않지만 토지소유자가 취득하 는 건물의 관리운영에 대해서는 시간적 여유가 필요함	시간적 여유, 사업경험, 자금 조달력 일체가 불필요함
기획의 경험	토지소유자에게 요구 된다. 토지소유자의 의 향을 직접 반영하는 반면 토지소유자의 사업경험이 문제가 됨	개발업자와 상담하면서 행함 이 방식은 토지소유자의 의향도 반영할 수 있지만 이 경우 건물 전체와의 균형면에서 제약도 있 음	수탁자가 제공함 병행하여 위탁자의 의향을 충분히 반영함
자금조달	토지소유자가 조달	토지의 일부양도에 의해서 조달	수탁자가 조달
관리운영 등	전부 토지소유자가 행함	등가교환 취득후 건물의 관리· 운영은 토지소유자가 행한다.	전부 수탁자가 행함
소 유 권	토지	토지소유자	토지소유자와 개발업자 공유
	건물	토지소유자	토지소유자와 개발업자 공유
사업이익	매년도의 사업이익과 장래의 지가상승이익 을 토지 소유자가 전 부 향수함	토지소유자는 자기지분에 대한 부분에 대해서만 사업이익과 지 가상승 이익을 향수함 - 자기개발방식, 토지신탁방식과 비교할 때 차입금이 없는 만큼 당초의 사업채산성이 가장 높고 매년기간 손익도 높다. - 반면 사업규모는 등가교환부분에 한정되므로 장기누적손익은 타 방식보다 낮다.	매년도 사업이익과 지가상승 이익을 위탁자가 향수함 - 단, 자기개발방식과 비교하여 신탁등기비용, 신탁보수만큼 의 이익이 감소함 - 반면, 위탁자는 수탁자의 사 업기획 작성의 경험, 자금조 달 및 장기에 걸친 관리운영 에 대한 시간적 여유를 이용 할 수 있음

조 세	기간 소득	토지소유자에게 부동산 소득으로서 과세됨	소유자에게 부동산 소득으로 서 과세됨	수익자에게 신탁배당에 대해 서 부동산소득으로서 과세됨
	양도 소득		토지의 일부양도에 있어서는 일정한 조건에 합치되는 것 은 비과세함	신탁설정시 신탁에 의한 토지 등의 소유권의 이전은 비과세 함(단, 신탁해지시 사업소득세 가 과세됨)
	상 속 세	- 상속재산은 토지 및 건물 - 보증금, 기타 차입금에 대해서도 채무공제 됨 - 상속시에 토지, 건물의 상속등기를 행함	- 상속재산은 토지의 고유지 분 및 건물의 구분소유권 - 보증금은 채무공제되나 차 입금은 없기 때문에 이부분 에 대한 공제는 없음 - 상속시에 토지, 건물의 상속 등기를 함	- 상속재산은 신탁수익권 신탁 수익권의 평가는 신탁재산인 토지, 건물의 평가와 같음 - 보증금외에 차입금에 대해서 도 채무 공제됨 - 상속시 수익자 변경등기를 함
토지 권리자의 의도	- 토지는 매각하지 않음 - 사업의 위험부담을 전면 적으로 부담해도 좋음 - 사업이익도 전면적으로 향수하고 싶음 - 권리가 복잡화하는 것 을 희망하지 않음	- 토지 일부를 매각해도 좋음 - 사업의 위험부담을 전부부담 하고 싶지 않지만 상응하는 사업이익을 향수하고 싶음 - 권리가 복잡해져도 상관없음	- 토지를 매각하여도 좋음 (분양형) - 토지를 매각하지 않음 (임대형) - 사업의 위험부담을 줄이면서 사업이익은 전면적으로 향수 하고 싶음 - 권리가 형식적으로 복잡해져 도 괜찮음	

※ 자료: 한국부동산신탁(주), 「前揭書」, pp.12-13.

第 3 章 不動產信託 不實債權 整理方案

第 1 節 不動產信託制度上的 問題點

가. 不動產信託 導入過程의 問題點

우리나라 不動產 市場은 1980年代까지 주기적으로 발생한 不動產投機에 의해 급격하게 지가가 상승하게 되었고, 이에 따라 많은 사회경제적 혼란을 경험하였다. 이와 같은 지가의 급상승은 근본적으로 都市用 土地의 需要와 供給이 만성적으로 不均衡을 이루고 있는데 起因하고 있다. 이에 따라 정부는 부동산에 대한 인식을 소유에서 이용으로 전환시키기 위해 1989年 토지 공개념제도를 도입하였다. 이에 따른 재정부채를 보완하고자 민간의 토지시장 참여를 유도하고 이미 개발된 토지의 효율적 이용을 촉진하기 위해 부동산신탁제도를 시행하게 되었다.

많은 사람들이 不動產信託에 대하여 검토하면서도 不動產信託會社의 탄생 과정이나 설립취지에는 관심이 없고 현재 不動產信託이 가지고 있는 問題點만을 거론하곤 한다. 그러나, 不動產信託의 탄생배경자체가 不動產投機를 억제하고 서민의 주거안정이 그 목적에 있고, 자금력이 없는 부동산소유자에게 부동산에 대한 개발을 할 수 있는 방안을 마련코자 탄생하였다는 데에 대한 사항은 염두에 두지 않고 있는 듯하다.

不動產信託制度를 도입할 시점에 不動產信託이 한국의 실정에 맞고, 도입이 꼭 필요한 제도인지에 대한 검토보다는 정치적 계산에 따라 도입된 것이 가장 큰 문제점이라 할 수 있다. 그러한 부분에는 不動產信託을 이용하여 개인적인 이익을 향유하려는 목적에 의하여 신탁사업을 수주하게 하려는 부정적인 방법이 많았던 것에서 탄생배경상의 문제점을 찾을 수 있겠다.

나. 關聯法規 및 규정미비

不動産信託에 대해서는 신탁 및 신탁업에 관한 일반법인 신탁법과 신탁업법에서 규율하고 있으며, 不動産信託에 대한 일반법은 아직 없는 상태이다. 신탁법은 신탁에 관한 일반적인 사법적 법률관계에 대하여 규율한 법률로써 信託財産, 受託者, 受益者의 권리의무 등에 관하여 규정하고 있다. 이 법은 1961년 12월에 제정된 이래 개정없이 운용되어 오다가 1997년 12월에 단 한 번 개정하였다. 신탁업법은 본질적으로 金錢信託에 중점을 두고 있을 뿐 아니라 1960년대에 제정되고 두차례 개정됨으로써 현행 不動産信託制度에 그대로 적용하기에는 많은 어려움이 있다. 이에 따라 재정경제원에서는 고시형태로 「不動産信託業務運用要綱」과 「不動産信託會社 設立認可基準」을 제정하여 신탁업법의 미비점을 보완하고 있는 실정이며 1998년 4월 1일 「부동산신탁업무운용요강」을 폐지하고 「신탁업감독규정」, 「신탁업감독업무시행세칙」, 「신탁업감독업무시행절차」를 제정하여 기존 신탁법 및 신탁업법의 미비점을 다소 보완하여 이를 바탕으로 신탁회사들이 자체규정을 만들어 적용하고 있으나 자체규정은 회사내부의 관리규정에 불과하며 토지신탁 시장을 규율하는 법적근거 마련이 시급하다.

不動産信託會社들이 IMF 외환위기를 맞고, 부실화되어가는 과정속에는 不動産信託業法 자체의 問題點이 있는 바, 이러한 위기과정을 통하여 制度的인 검토 및 보완이 있기 보다는 신탁제도 외적인 요인에서만 부동산신탁회사의 부실채권 발생원인을 찾는다는 것은 타당한 검토가 아니라고 본다.

다. 新規事業 受注上の 問題點

위와 같이 不動産信託의 탄생배경 자체가 政治的인 요인이 많기 때문에 신규개발사업의 수주에 있어서도 정치적인 요인이 많이 작용하게 되었다.

不動産信託會社の 사업수주과정이 불투명하고 면밀한 사업성검토가 있지 못했던 이유중 하나도 신규사업을 하려면 사업성을 보는 것이 아니라, 그 지역의 국회의원이거나 정부 고위관계자와의 친분을 내세워 신규사업을 의뢰할 경우 사업수주가 가능하였다는 점이었다. 현재는 부동산을 바라보는 시각이 법률적 검토보다는 경제적인 검토를 하여야 한다는 시각이 지배적이다. 그러나, 시대의 흐름에 맞지 않게 사업의 신규수주과정에 있어서 업무를 수행하는 사람이 자신의 소신에 맞지 않게 정치적 힘에 밀려서 사업을 수주한 결과가 부동산신탁회사가 부실화된 가장 큰 이유라 할 수 있다.

보통 개발사업의 신규 사업성검토는 소규모 사업이 아닐뿐더러 큰 이익이 나는 반면, 큰 손실 또한 일어날 수 있는 사업인데도 불구하고, 사업수주 과정에서 투명하지 못한 경로로 사업성검토가 이루어진 것은 부동산신탁회사를 비롯하여 부동산신탁의 이해관계자들에게도 불의의 손실을 안겨준 문제점이라 볼 수 있다.

라. 외환위기와 고금리

부동산신탁회사가 부실화된 문제점 중 제도적인 요인중의 핵심은 외환위기와 경제불안요인이 복합적으로 작용하여 부동산신탁회사의 경영란을 부추기는 요인이 되었다. 물론 외환위기는 부동산신탁회사의 신탁사업의 부실채권 발생에 직접적인 원인을 제공하지는 않았다. 그러나, 외환위기에 동반된 고금리와 이로 인한 사회경제적 불안심리의 증대, 개발신탁사업의 분양률 저하가 주요 원인이라 하겠다. 단기차입금을 주로 사용하던 부동산신탁회사는 고금리로 사업수지 악화를 초래하고, 분양중인 사업장의 분양률 저하로 인하여 사업비 회수가 지연되면서 회사전반적인 경영란에 이르게 된 것이다.

이러한 부동산신탁회사의 경영란은 선발 부동산신탁회사의 자금구조를 단기간에 악화시켜서 부동산신탁회사를 부실화시키는 원인이 되었다.

마. 信託財産 獨立性 保護問題

信託財産의 獨立性 確保는 신탁제도의 최대의 장점이나 금전신탁재산의 경우 제3자의 권리침해에 대항할 수 있는 신탁재산에 대한 公示方法이 없어 금전신탁재산의 압류에 따른 사업비 미투입 등으로 사업이 중단되는 등 신탁사업 추진에 상당한 차질을 빚고 있어 신탁업계의 안정적인 경영에 중대한 영향을 미치고 있다. 즉, 신탁법상 금전신탁재산은 고유재산 또는 다른 신탁재산에 속하는 금전과 分別管理하게 되어 있으나 신탁회사 명의로 개설한 예금통장으로 관리되는 金錢信託財産은 제3자에 대하여는 신탁회사의 고유재산과 구분되지 않아 법원은 그 재산이 신탁회사의 고유재산인지 특정한 수익자의 이익을 위하여 신탁회사 명의로 관리하고 있는 신탁재산인지를 불문하고 수탁자인 신탁회사의 명의로 관리되는 모든 예금채권에 대하여 채권압류결정을 내리고 있다.

법원의 채권압류 결정에 대하여는 신탁재산임을 주장하여 이의신청 및 소송은 가능하겠으나 채송기간중의 예금압류로 인한 신탁사업의 차질을 막을 수 없는 한계가 있다. 자금투입이 많이 수반되는 토지신탁사업의 경우 당해 신탁사업진행 과정에서 발생한 이해관계자 이외의 제3자가 개발기간 중에 사업자금의 조달·집행을 부당하게 방해하는 일이 없도록 하는 것이 신탁재산의 보호 및 위탁자(수익자)의 이익보호에 필수적인 전제조건이라 할 수 있다.

分讓收入金은 신탁원본인 신탁토지와 건물의 처분에 대한 대가라는 측면에서 명백히 신탁재산에 속하는 금전이므로 제3자의 부당한 강제집행으로부터 반드시 보호되어야 할 신탁재산이나 현행 신탁사의 토지신탁 업무진행과정에서 금전신탁 재산의 예금주 명의를 신탁회사이며 제3자에게 대항할 公示방법의 부재로 이해관계 없는 제3자가 타 금전신탁재산 관리통장

을 압류 등의 방법으로 강제집행하여 신탁자금의 적기지출을 방해하는 일이 빈번하게 발생하고 있다. 따라서 이를 해소하기까지 상당기간이 소요되어 적기에 사업비를 지출하지 못함으로써 공사비 미지급에 따른 지연이자 및 입주지연에 따른 지연배상 등 우발적인 손실이 발생하게 되어 결국 위탁자(또는 수익자)가 수령할 개발이익이 침해받게 되고 결과적으로 부동산 신탁상품의 안정성을 크게 침해하는 문제가 발생하고 있다.

第 2 節 不動產信託會社의 運營上의 問題點

가. 不動產信託會社의 역할미비

土地開發信託事業은 근본적으로 不動產信託會社가 委託者를 대신하여 사업의 기획부터 인·허가, 분양 및 임대, 건설관리, 사후관리등에 이르기까지 고도의 전문적인 개발사업의 경험을 갖추어야 수행할 수 있는 不動產開發事業의 한 類型이라 할 수 있는데, 현실적으로 專門的인 인력이 부족한 상황이다. 또한, 不動產信託은 金融뿐만 아니라 建設기능, 不動產問題 등이 복합적으로 내재된 것으로서 기획, 세제, 법률, 건축, 회계등에 관한 고도의 전문성을 갖추어야 하는데 우리나라의 不動產信託會社는 전문성이나 경험이 미흡한 상태에서 土地開發信託事業을 불과 몇 년 사이의 단기간내에 대규모로 무리하게 수행함으로써 현재와 같은 위기상황에 처하게 되었다.

그러나, 이러한 부동산신탁회사의 부실화의 원인에는 신탁회사의 초기자본금이 60억 정도에서 출발하였으며, 초기자본이 60억이라는 것은 부동산신탁사업 하나를 수행하기도 힘든 적은 금액이며, 그러한 자금이 부동산신탁회사의 초기운영경비로 쓰이다 보니 2~3년내에 자본잠식이 진행되어 심각한

지경에 까지 이르게 되었으며, 이러한 자본잠식을 해결하기 위하여 신규사업을 수주하였는데, 이의 정도가 지나치다 보니 부동산신탁회사가 전반적으로 부실화 되는 원인이 되었다.

不動産信託事業의 진행에는 적게는 몇백억 단위에서 크게는 몇천억단위까지 자금이 필요할 수도 있으나, 이러한 점을 염두에 두지 않고 초기자본금을 과소하게 책정한 점도 부동산신탁회사의 설립과정에서의 문제점이라 할 수 있다.

특히, 不動産信託 상품중 위험(Risk)이 거의 없는 管理·處分·擔保信託보다는 土地開發信託을 위주로 수탁을 하다보니 차입금 규모를 늘려가게 된 것이다. 不動産信託會社는 이러한 차입금의 일부가 공사비로 지급될 경우 수수료로 공제하였는데, 그것은, 신탁수익금중의 보수액이 아니라 사업의 차입금의 일부였던 것이다. 따라서, 신탁사업이 종료되지도 않은 상태에서 차입금 부담이 가중되는 현상을 낳게 되었다.

不動産開發事業은 대규모 자본의 장기투자가 요구되어 시장변화에 따른 장기간 위험노출과 유동성위험(Risk)이 존재함에도 불구하고 건설업체, 부동산 신탁사 등 개발주체의 재무구조가 취약하여 적절한 위기관리를 하지 못함으로써 외환위기 이후 不動産信託會社가 不實化되고 신탁업체의 신뢰를 떨어뜨리는 결과를 낳았다.

나. 過多한 事業擴張 및 借入依存度

不動産信託會社는 土地信託事業規模에 비하여 自己資本規模가 작아서 外部借入 依存도가 크다. 따라서 市場與件이 惡化될 경우 자생력을 잃고 資金壓迫을 받을 가능성이 크다. 그러나, 이는 不動産信託會社의 事業進行過程上 수반되는 현상으로서 不動産信託會社의 고유계정과 신탁계정과는 分別 관리되는 원칙이 있으므로 이를 문제시 하는 것 자체도 논란의 여지가 있

다 하겠다. 부동산신탁회사의 회사계정에 자금여력이 있더라도 이를 신탁계정에서 사용하려면 자금을 대여해주어야 하며, 이또한 금융기관에서 차입한 차입금과 다를바 없다. 그리고, 금융기관은 당연히 부동산신탁회사의 개별사업의 사업성을 보고 대출을 해주어야하는데, 금융기관에서도 부동산신탁회사가 공기업이라는 점만을 보고 자금을 대출을 해주었으며, 사업성검토서나 이러한 것들은 검토하지 않았다.

事業規模에 비해 自己資本規模가 작으면 事業環境이 惡化되었을 때, 이를 완충시킬 수 있는 기능이 취약하므로 不實이 急進展될 가능성이 있다. 또한 會社의 全般的인 能力에 비해 過多한 規模의 受注를 하면 事業管理가 不實해짐으로써 收益性 惡化 및 公信力 低下 要因으로 작용하게 된다.

<表 3-1 > 不動産信託會社 財務現況(2002年 9월 30일 現在)

(단위 : 십억원)

구분	국민자산 신탁	대한토지 신탁	생보부동 산신탁	KB부동 산신탁	한국토지 신탁	코레트 신탁	한국부동 산신탁
고유계정 자기자본	29	23	31	86	180	-181	-260
차입금 계	267	69	-	241	782	365	738
제1금융권	86	48	-	88	89	70	379
제2금융권	89	-	-	5	160	216	264
기타	92	21	-	148	533	79	95

資料 : 2002년 3/4분기 부동산신탁회사 영업현황, 부동산신탁업협의회, 2002

위의 신탁회사별 차입금 규모를 분석한 결과 생보부동산신탁을 제외한 다른 부동산신탁회사들은 자기자본에 비해 몇 배에 달하는 차입금을 가지고 있으며, 그러한 차입금의 구성이 제2금융권에 치중하는 것을 볼 수 있다. 특히, 코레트 신탁과 한국부동산신탁의 경우를 보면, 코레트신탁의 경우 전체 차입금의 58.9%를 제2금융권인 종합금융회사나 저축은행등의 제2금융권의 자금을 사용한 것으로 나타났다. 제2금융권의 자금을 사용한 것이 잘못되었다고는 할 수 없으나, 제1금융권과 비교할 때, 상대적으로 대출받기가 쉽지만 이자율이 높기 때문에 부동산개발사업을 할 경우의 금리부담을 가중시킨다고 볼 수 있다.

또한, 개발사업이 짧아야 2~3년 정도가 소요되지만, 제2금융권에서 차입한 자금은 몇 개월 만기의 회사어음으로 차입을 하기 때문에 부동산신탁회사에서 사업의 운용면에서 자금을 차입한 것이 아니라, 회사의 편의에 따라서 업무를 처리하였다는 것을 알 수 있다.

다. 사업수익성 확보의 문제

委託者나 受託者의 수익보장이 土地信託의 活性化에 있어서 전제조건이다. 즉, 토지신탁에 따른 수익이 확보되지 않으면 토지소유자는 신탁을 이용하기보다는 지가가 상승할 때까지 유희상태로 보유하고 있다가 처분하려고 할 것이다.

또한 신탁회사도 채산성이 맞지 않으면 적극적으로 사업에 임하지 않을 것이다. 게다가 보유과세의 감면이나 양도소득세 등과 같은 세제상의 혜택이 없어 적극적으로 토지신탁이 이루어지지 않고 있다고 볼 수 있다.

사업의 수주에 있어서 면밀한 사업성검토가 선행되어야 하는데, 현실적으로 신탁사의 신탁사업의 신규수주방식은 주로 사업성이 떨어지는 지역에 위치하여 개발이 어려운 지역에 개발계획을 수립하고, 사업수지분석을 하여도 이익이 발생하지 않는 곳을 개발할 경우 이익이 난다고 하는 사업수지

분석이 잘못된 곳에 개발사업을 하기 때문에 발생한 경우가 대부분이다.

개발사업에서 자금이 부족하지만 사업성이 있다면 개발사업은 성공할 수 있지만, 자금이 있더라도 사업성이 없다면 자기 보유자금이 아닌한 사업이 성공할 확률은 그만큼 낮아진다고 하겠다.

라. 不實한 事業受注

不動産信託會社 초기에는 소규모 다세대주택, 상가, 아파트 등의 소규모 사업 위주로 사업을 시행하여 資金借入規模가 작아 규모의 경제에 입각한 효율적인 사업수행을 하였으나 不動産信託會社의 규모가 확대되고 부동산 신탁 이용시 장점¹⁶⁾, 신설 부동산신탁회사의 설립으로 개발욕구를 가진 토지소유자들의 신탁회사 접근용이 등으로 신탁회사는 대규모 아파트, 대형쇼핑센터, 오피스텔, 상가, 업무용빌딩, 대학교, 병원, 온천, 콘도 등 충분한 사업성 검토없이 수익성 없는 사업을 무분별하게 수탁함으로써 외환위기이후 미분양 물량 누적으로 심각한 자금난을 자초하였다. 사업확대와 더불어 자금차입 규모가 급속도로 증가하였으나 사업확장에 따른 전문인력이 보강되지 않아 사업수행상 관리소홀로 많은 문제점이 야기되었고 불충분한 사업성 검토로 인해 당초 사업계획상 분양가격보다 대폭 인하해도 분양율이 저조하여 사업계획에 차질을 빚는 경우가 많았다. 부동산신탁업계에서 추진중인 토지신탁사업의 상당수는 사업성이 취약한 상태이며 부실한 사업수주의 유형¹⁷⁾을 살펴보면 다음과 같다.

① 불충분하고 미비한 사업성 검토를 통한 사업수주 ② 위탁자의 일방적 사업계획서에 의한 사업추진 ③ 수익성 없는 사업수주(분양여건이 아파트나 주상복합, 오피스텔에 비해 경쟁력이 취약한 대형상가, 업무용빌딩, 온

16) 선금금제도,사업비 조달용이, 공신력을 바탕으로 한 분양성제고 등.

17) 이동하, "前揭論文", PP.111.

천, 콘도 등의 사업수주) ④ 연고에 의한 사업수주 ⑤ 정치권등 압력에 의한 사업수주 ⑥ 신탁회사 설립초기의 경우 대부분 건설회사에서 사업성이 없어 사업을 포기한 물건을 부동산신탁회사에서 사업수주 ⑦ 위탁자가 자금이 거의 없는 경우에도 시공사에서 토지비 및 기타 사업비의 일부를 자금 대여하는 조건으로 사업수주 ⑧ 과다한 선급금 및 선배당 지급으로 사업성이 양호한 사업 부실화 초래 등

마. 經營管理能力 不足

不動産信託會社は 不動産景氣豫測, 事業評價 및 조사기능, 자금관리, 위험관리, 상품개발, 마케팅기능 등의 업무 및 조정기능이 취약한 상태이다. 土地信託事業의 경우 부동산경기 하락 등으로 인해 개발된 부동산이 分讓・賃貸되지 않고 차입금이자가 누적되어 손실이 계속 발생하면 信託會社の 경영이 악화될 가능성이 높다. 따라서 부동산경기를 적절히 예측하고 분석하는 기능을 갖추지 못한 경우 대규모손실과 함께 부도위험이 내재되기 마련이다. 신탁회사는 사업·자금부문 등의 리스크관리를 소홀하였으며 상품개발 및 마케팅 기능이 민간부문보다 경쟁력이 취약하여 사업부실이 초래되었다. 특히 신탁회사 내부 인적자원들의 개인적 차원의 전문성을 조직의 역량으로 연결시킬 수 있는 조직내 의사결정 구조를 갖추고 있지 못한 점은 신탁회사 부실의 주된 내적 요인이다. 아울러 급변하는 사업환경에 대응하여 신속성을 요구하는 의사결정이 사후책임만 있고 성과보상은 없는 조직 분위기내에서 제대로 이뤄지지 못했다. 이러한 조직분위기와 관련한 신탁회사 내부 의사결정구조의 경직성은 시공사, 분양대행사 등의 신탁사업 관련업체의 환경에 대한 대응성마저 약화시킴으로써 신탁사업자체의 부실로 연결되고 있다.¹⁸⁾

18) 한국기업평가(주), 「한국부동산신탁(주) 기업개선작업 최종보고서」, 2000, p.100.

바. 公機關 運營에 따른 經營의 非效率 招來

不動産信託은 公的機關에 의해 운영되면서 자본주의적 시장경제원리가 충분히 작동되지 못했다. 즉, 공공성을 강조하면서도 실제사업의 형태는 민간부문의 기업적 형태였으며 공공성은 금융권으로부터 자금을 차입하는 신용기반을 제공하는 역할만 하였다. 즉 不動産信託의 分別관리 규정에도 불구하고 차입은 회사의 신용 및 모기업의 지급보증에 의하여 고유계정으로 이루어졌으며 이와 같은 결과로 인해 금융위기 발생시 추진과정에 있는 사업별로 당면문제가 정리되는 것이 아니라 不動産信託會社 자체가 위험에 직면하게 되는 구조를 지니게 되었다. 아울러, 공공부문 운영에 따른 정치적 개입, 의사결정지연 또는 왜곡으로 사업부실은 물론 不動産信託會社 자체가 부실화 되었으며 특히 정치개입에 따른 부실사업수주로 인한 신탁회사의 경영부실초래와 손실예상사업 등 한계사업을 조속히 정리하여야 함에도 불구하고 사후책임소재 등의 문제로 의사결정을 지연시켜 엄청난 기회비용을 발생시킨 점은 공기업 운영에 따른 대표적 폐해라 하겠다.

사. 不動産信託會社의 問題點

첫째, 일부 不動産信託會社의 경우 전문지식이 부족한 상태에서 충분한 사업성 검토없이 무분별하게 土地信託事業을 수주함으로써 사업수지가 불투명한 가운데 자금조달 등의 문제까지 겹쳐 공사중단 사태가 발생하여 사업관계인과 입주민의 피해가 속출하여 많은 사회·경제적인 문제를 야기하였다.

둘째, 부실사업수주와 과도한 사업확장 등에 따른 차입금 증가로 일부 신탁회사의 경우 대규모 적자에 따른 자기자본 잠식으로 母會社 및 채권단에

추가출자 및 지급보증 등 많은 사회·경제적 비용을 발생케함으로써 모회사와 채권금융기관이 동반 부실화되는 단초를 제공하였다.

셋째, 受託者의 중요의무의 하나인 信託財産의 分別管理義務와 善管主義義務의 이행에 다소 미흡했던 것이 사실이다. 일부 신탁회사의 경우 선관주의 의무 불이행 및 신탁제도의 최대의 장점인 신탁재산의 독립성과 분별성 원칙을 제대로 준수하지 않아 각종 訟事에 휘말리는 등 문제가 제기되었다.

넷째, 不動産信託會社는 전문지식을 기초로 신탁사업을 수행하여 委託者의 財産權을 보호함은 물론 수익발생에 따라 이익배당을 하여야 함에도 불구하고 사업수행능력 부족 등으로 신탁사업에 따른 이익을 배당하기는 고사하고 委託者의 재산인 신탁원본 자체가 없어지는 상황이 발생함으로써 IMF의환위기라는 특수한 상황을 감안한다 하더라도 委託者의 신탁재산 보호라는 수탁자 최대의 의무를 懈怠함으로써 신탁회사 존립의 근거인 公信力을 상실하는 요인이 되었다.

다섯째, 不動産信託會社는 규모와 기능 등을 감안해 볼 때 대형 건설회사의 역할을 수행하기에는 한계가 있으나 무리한 확장 경영으로 공기업이니까 안심해도 된다는 그릇된 정보를 투자자에게 제공함으로써 투자자의 의사결정을 왜곡시키는愚를 범했다.

아. 賃貸形 土地信託의 非活性化

일반적으로 土地信託의 전형은 유희토지를 개발한 후 土地所有權을 포기하지 않은 상태에서 건축물을 토지와 함께 임대하는 賃貸形 土地信託이다.

그러나 우리나라에서는 賃貸形 土地信託은 국유지외에는 거의 행해지지 않고 있으며, 대부분이 分讓形 土地信託으로 행해지고 있는 실정이다.

또한 委託者인 土地所有者는 단기간에 자금회수 또는 자본이득을 희망하고, 受託者인 信託會社는 장기간의 관리와 투자비 상환 등이 번거롭기 때문

에 이를 꺼리고 있는 실정이다.

이러한 分讓形 土地信託은 신탁의 근래의 취지인 토지의 효율적이용과는 맞지 않는 것이며, 土地信託의 원형인 賃貸形 土地信託을 주로 수주하여 사업을 진행해야 했을 것이다. 토지개발신탁은 신탁토지를 개발하여 나대지 상태로 분양하거나 건물 등을 건축, 분양하므로써 토지소유자의 소유권을 처분하는 것이기 때문에 토지신탁 본래의 효용을 발휘하지 못하게 되는 것이다.

이는 委託者의 개인적 특성에 기인하기도 하겠지만 土地賃貸借가 아직 活性化되어 있지 않고 토지소유 의식이 강한 우리나라의 사회 문화적 특성을 잘 반영하고 있는 것이라 할 수 있다.¹⁹⁾

19) 김태훈, “토지신탁제도의 활성화 방안에 관한 연구”, 「강원대학교대학원 석사학위 청구논문」, 1997, pp.77-78.

第 3 節 不動産信託會社の 不實債權 現況

1. 不動産信託會社の 不實債權 發生原因

1) 不動産信託會社の 内部問題

가. 不動産信託會社の 經營惡化

不動産信託事業이 不實化된 原因은 不動産信託會社の 전반적인 經營상태가 不實化된 理由가 가장 크다고 하겠다. 不動産信託事業은 個別的인 信託계정 管理로 인하여 사업별로 자금간의 부족문제는 중요하지 않으나, 不動産信託會社가 金融機關으로부터 자금을 차입할 경우 不動産信託會社の 신용을 바탕으로 차입을 하기 때문에 자금차입을 회사전체로 하고 자금이 필요한 사업별로 분배하여 사업자금을 조달하였다. 이로 인하여 不動産信託會社の 經營란이 발생하자 이는 곧 개개의 不動産信託事業의 不實化로 이어지게 되었다.

또한, 한국부동산신탁주식회사와 주식회사코레트신탁은 公企業이지만 부도 처리되었으며, 不動産信託會社가 부도가 나게 되자 이의 신탁계약상 利害關係人(委託者, 施工社 등)이 사업을 인수하여 계속진행을 하면되지만, 委託者는 자금여력이 없어 신탁을 한 경우가 대부분이므로 사업의 진행이 불가능하게 되어 不實債權이 발생하게 된다. 이 경우 시공사등이 사업을 인수하여 계속진행할 수 있으나, 建設會社의 대부분도 외환위기로 인하여 도산하는 기업이 늘어남에 따라 사업진행이 중단되게 되면 이 사업 또한 不動産信託會社の 不實債權이 되게 되었다.

나. 개별 不動產信託事業의 收益性不足

不動產信託事業이 不實化된 또다른 원인은 不動產信託會社에서 사업진행 중이던 사업의 대부분이 사업수주과정에서 사업성검토가 제대로 이루어지지 않은 상태에서 수주한 것이 중요한 원인이라고 할 수 있겠다. 부동산신탁회사가 부실화되고 사업의 진행이 불투명한 상태라도 사업자체가 수익성이 있다면 이를 인수하여 사업을 계속하려는 업체가 있겠지만 그렇지 않은 사업은 인수가 불가능하고, 이로 인하여 부실채권이 발생하게 된다.

不動產信託會社は 不動產에 대한 專門家들이 開發·管理·處分등의 업무를 처리하여 준다고는 하나, 不動產信託會社가 설립된지 얼마되지 않았고, 開發事業을 진행해본 경험이 없는 사람들이 사업성검토를 하였기 때문에 사업에대한 리스크를 알지 못하였으며, 이러한 부실한 사업성검토를 토대로 진행된 사업은 부실채권을 양산하게 되었다.

2) 利害關係人の 부도등 問題

不動產信託契約상 利害關係人이라함은 不動產信託을 의뢰한 본래의 不動產 所有者인 委託者와, 이러한 개발사업의 시공을 맡은 施工社, 기타 분양이 이루어졌을 경우 수분양자등이라고 할 수 있다.

그 중 시공사의 부도는 사업진행과정에서 중대한 위험을 초래하게 된다. 시공사가 부도나게 되면 이를 연대보증한 시공사가 공사진행을 완료하도록 공사도급계약을 체결하고 각종 보증보험으로 계약의 이행을 보증하게 되지만 시공사가 부도가 나게 되면, 그동안 투입되었던 공사비등이 실제 공사에 쓰였는지를 알 수가 없게 되며, 이러한 공사비투입비용은 실제 공사에 사용되지 않았을 경우 회수가 불가능하다. 그리고, 공사를 연대보증한 시공사가 공사를 인수하는 과정의 사업지체는 사업정산시점에서 시행사인 不動產信託會社가 수분양자들에게 지급해야 하는 지체상금으로 이어지게 되어 사업비를 증가시키게 되며, 不實債權의 規模를 크게 만들게 된다.

3) 信託事業 外的인 要因

不動産信託사업의 진행상 외환위기로 인한 고금리 사태는 사업비 조달을 자금차입과 분양수입금으로 진행을 하는 不動産開發信託에 있어서 不實債權을 발생시키는 요인으로 작용하였다.

사업의 진행과정에 자금차입을 수반하는 不動産開發信託事業은 사업성검토시에 예측하지 못하였던 고금리 사태로 인하여 사업비 조달이 어렵게 되고, 그동안 차입하였던 자금의 차입이자가 과다해짐으로 인하여 사업성이 악화되게 된다.

이러한 상황과 경기의 전반적인 예측이 불황이 올 것이라는 예측과 함께 분양이 진행중인 사업에서 분양률 저하로 이어지게 되며, 분양수입금으로 사업비를 충당하려 하였던 당초의 사업성분석과는 다른 자금의 흐름 (cash-flow)를 발생시켜서 부동산개발사업의 수익창출이 어렵게 되며, 예측하지 못하였던 우발적인 부실채권이 발생하게 된다.

2. 不動産信託會社의 不實債權 現況

1) 不動産信託會社別 不實債權 現況

不動産信託會社의 不實債權規模를 파악하기는 쉽지가 않다. 현재 진행중인 사업에서 부실채권이 발생하였는지를 정확히 파악하는 것은 곤란하며, 따라서, 不動産信託會社들의 재무현황중 대손충당금²⁰⁾을 파악하여 不實債權의 규모를 간접적으로 알아보려 한다.

20) 대차대조표(貸借對照表)의 자산으로 표기되는 받을어음 · 외상매출금 · 대출금 등 채권(債權)에 대한 공제의 형식으로 계상되는 회수불능 추산액

<表 3-2> 不動産信託會社 財務現況 및 대손충당금(2002年 9월 30일 現在)
(단위 : 십억원)

구분	국민자산 신탁	대한토지 신탁	생보부동 산신탁	KB부동산 신탁	한국토지 신탁	코레트 신탁	한국부동 산신탁
자산	249	84	35	331	977	260	562
부채	220	61	3	244	797	442	823
자본	29	23	31	86	180	-181	-260
대손충당금	153	1	-	64	99	286	428

資料 : 부동산신탁업협회의, "2002년 3/4분기 부동산신탁회사 영업현황", 2002

대손충당금이란 「금전채권과 그에 준하는 채권을 계약금액으로 표기하였을 경우, 회수불능 추산액을 표시함으로써 채권의 실질 평가액을 나타내하고자 하는 것으로서 기말결산 때의 채권액에 대한 대손추산액을 이 계정의 대변에 기록하고 후일 실지로 대손이 발생했을 때 채권을 이 계정과 대체하여 공제한다. 또 그 기중(期中)에 실지로 발생한 대손액을 대체 공제하고도 충당금의 잔액이 있을 때는 이를 환입(還入)처리하여 잉여금으로 계상하고, 연도말 결산시의 채권 잔액에 대하여 새로 충당금을 설정함이 이론적으로 타당하다.」 라는 설명과 같이 부실채권을 재무재표상에서의 분석에 이용되는 것이다.

위의 <표 3-2>에서와 같이 대손충당금은 한국부동산신탁이 428십억, 코레트신탁이 286십억, 국민자산신탁이 153십억의 순서로 많으며, 이러한 회사가 부실채권의 규모가 크다고 할 수 있다.

이러한 부실채권의 규모가 큰 회사는 회사전체의 자본액과 비교하여 한국부동산신탁의 경우는 자본이 -260십억원인데 반하여, 대손충당금은 428십억

으로서 단순히 수치만을 보더라도 회사의 존속여부가 결정된다고 하겠다. 이러한 부실채권의 규모는 수치상의 장부가액으로 표시된 것이므로 여기에 표시되지 않은 신탁계약상의 이해관계자(위탁자, 시공사, 설계자, 감리자, 분양대행사, 사업자금 대출기관 등)등의 회사에 대하여 사업이 진행되지 않고 중단됨으로 인하여 끼친 손실금은 계상되지 않은 금액이므로 정확하지 않다고 하겠다.

3. 不動産信託會社の 不實債權 整理方法

1) 不動産信託會社 自體의 整理

부동산신탁회사가 부실화 되었을 경우 부동산신탁회사 자체적인 정리방안을 알아보면 코레트신탁주식회사를 분리한 경우와 같이 신탁사업별로 우량한 사업은 국민자산신탁이라는 신설법인을 만들어 사업을 계속 진행하도록 하고, 사업의 수익성이 없거나 손실이 큰 사업은 기존의 부동산신탁회사에서 정리하도록 하는 회사 전반적인 방법이 있다.

물론, 신탁사업은 신탁회사와는 별개의 사업이지만, 신탁회사 자체가 부실화 되어 사업의 진행이 불가능 하다면 부동산신탁회사 자체를 정리하는 방안이 필요하다.

코레트신탁의 사업을 분리하는 것은 회계법인에서 개개의 사업이 진행될 경우의 가치와 정리시의 가치중 존속가치가 정리가치보다 클 경우는 계속 진행하는 사업으로 분류하고, 사업의 진행이 불가능하고 정리가치가 클 경우는 정리사업으로 분류하는 작업을 선행한다.

이와 같은 분류작업을 마치면 금융권에서 부실채권을 정리할 경우 부실채권을 모아서 정리하는 Bad Bank²¹⁾의 기능을 본따서, 회사를 Clean-Company와 Bad-Company로 나누어서 Clean-Company는 신설회사로서 계속 진행되어야 할 사업을 가지고 사업을 진행하게 되고, Bad-Company는

21) 금융기관의 부실자산이나 채권만을 사들여 전문적으로 처리하는 기관

기존신탁회사에서 정리대상인 신탁사업의 부실채권을 정리하게 된다.

신설회사의 설립은 자금의 선순환 및 관리상 편의도모와 기존 매각사업들과의 단절을 통해 부실의 전이를 차단하고 영업활성화를 도모하기 위하여 기업실사결과 상대적으로 사업가치가 양호하게 나타난 신탁사업을 신설회사에 이전하는 방법으로 추진되었다.

신설회사는 신규출자형식으로 설립되고 신탁사업의 정상적인 영업을 도모하기 위하여 진행가능한 신탁사업의 차입금만을 신설회사로 이전함으로써, 신설회사로 이전되지 아니한 여타 차입금에 대하여 존속회사와 연대하여 변제할 책임을지지 아니한다.

신탁사업의 분류는 코레트신탁(주)의 경우 한국기업평가(주)의 기업실사를 통하여 2000. 9. 30현재 사업가치가 상대적으로 우량하게 나타나 신설회사 이전이 필요한 신탁사업을 A군, B군, C군으로 분류하였다.

2) 事業別 整理方案

가. 事業 自體的인 整理

不動産信託會社가 회사 본연의 업무를 수행할 수 없을 경우는 신탁계약상의 이해관계자와 협의하여 신탁을 종결시키는 방법이 바람직할 것이다. 신탁계약상의 이해관계자는 신탁사업의 내용을 가장 잘 알뿐더러 신탁사업을 인수하여 수행하여야 손실을 최소화하는 방법을 알고 있기 때문이다.

따라서, 신탁계약상의 이해관계자가 합의하여 신탁을 해지하고, 시공사등이 사업권을 인수하여 사업을 계속진행하는 방법이 정리방안중 가장 적절한 방법이라 할 수 있다.

또한, 사업에 따라서는 사업을 인수하여 계속 진행하려는 업체가 많은 사업이 있을것이므로 그러한 사업은 신탁계약상의 이해관계자와의 합의에 따라 상호간의 손실을 최소화하는 방법으로 정리하는 것이 바람직하다고 하겠다.

나. 公매등 方法

신탁계약상의 이해관계자와 신탁해지 및 사업인수에 대한 합의가 성립하지 않으면 신탁회사는 신탁계약서상의 조항에 따라 신탁부동산을 처분할 수 있기 때문에 주로 공매방법을 취하고 있다.

물론 부동산신탁계약상 수익자의 동의에 따라 수의계약을 할 수 있으나, 그럴 경우 처분과정에서의 투명성의 의혹이 있을 수 있으므로 공매방법을 주로 취하게 된다.

부동산신탁회사가 취하는 공매의 방법은 한국자산관리공사에서 실시하는 공매방식을 준용한 방법으로 취해지게 된다.

부동산신탁계약중 부동산관리처분신탁계약(담보신탁계약)은 근저당과 같은 기능을 하는 신탁방법으로서 대출기관인 우선수익자의 요청시 공매를 진행함을 주요계약 내용으로 하고 있다. 그러나, 신탁목적이 부동산개발에 있는 토지개발신탁계약의 경우는 부득이한 경우에 공매를 실시하는 것이다.

토지개발신탁의 경우 공매를 실시하는 경우에는 사업장의 감정평가를 통하여 진행중인 사업의 매매가치를 산정하게 되며, 이의 한도금액은 회계법인의 실사를 통한 금액이 공매의 유찰시 매각가능한 한도금액이 된다.

다. 재산조사등 방법

신탁부동산에 대한 공매를 실시하여도 채권금액이 충당되지 아니할 경우에는 신탁계약상의 이해관계자의 은닉재산이나 동산등을 조사하여 이에대한 가압류를 한 후 이를 확정판결을 받아 채권추심을 하는 방법이 있다.

이는 신탁사업에 투입된 자금을 비하여 채권회수가 상당히 적은 경우와 신탁계약의 이행관계에서 지급보증등의 행위를 하였을 경우 이를 책임져야 할 자에게 행하여지게 되며, 적극적인 부실채권 회수방안이라고 할 수 있다.

第 4 節 不動産信託會社の不實債權 整理事例

1. 土地開發信託 A프로젝트의 不實債權 整理方案

1) 사업의 개요 및 수지분석

가. 사업의 개요

- 신탁목적 : 부동산개발신탁
- 토지 면적 : 2,206.3m²(667.40평)
- 용도지역 : 준주거지역, 주차장정비지구
- 건축 용도 : 주상복합시설(판매시설, 업무시설, 공동주택)
- 규모 : 지하3층~지상13층
- 건축 면적 : 1,392.92m²(422.87평)
- 건축 연면적 : 13,730.51m²(4,153.46평)
- 건폐율 : 63.36%(법정 : 70%)
- 용적율 : 404.13%(법정 : 700%)
- 구조 : 철골·철근콘크리트조
- 사업개시연도 : 1997년 1월
- 사업정리연도 : 2002년 6월

<表 3-3> A프로젝트의 층별용도

층별	용도	층별	용도
B3	기계실, 주차장	1F	판매시설
B2	주차장	2F	업무시설
B1	주차장, 판매시설	3F~13F	아파트

나. 당초 사업수지

<表 3-4> A프로젝트의 사업초기 사업수지

(단위 : 천원)

구 분		금액	산출근거	비고	
매출	판매시설/업무시설	7,272,124	분양면적 4,153.46평		
	아파트	5,826,000			
	합계(A)	13,098,124			
총사업비	공사비	건축비	7,525,065	4,153.46평×1,812	VAT포함
		설계비	230,000	4,153.46평×55.38	
		감리비	70,000	18개월×3,899	
		소계	7,825,065		
	제세공과금	보존등기비	247,272	공사비×3.16%	
		인허가비	12,365	매입채권 등	
		종토세	4,253	1997년분(1996년 기준)	
		소계	263,890		
	분양경비	분양대행수수료	0	자체분양으로 미계상	
		기타경비	261,962	매출액×2%	
		소계	261,962		
	금융비용	당사차입금	871,650	4,470,000×13%×1.5년	
		기타차입금	0		
		소계	871,650		
	예비비		156,501	공사비×2%	
	예상 신탁보수	개발업무보수	234,751	공사비×3%	
		분양업무보수	196,471	매출액×1.5%	
		소계	431,222		
	합계(B)		9,810,290		
	토지대(C)		2,300,000		
총사업비계		12,110,290			
사업손익(A-B-C)		987,834	예상수익률 8.16%		

다. 부실채권 발생사유

i) 제도상의 부실채권 발생원인

부동산신탁사업의 부실채권 발생사유중 먼저 제도상의 부실채권 발생원인을 알아보면, A프로젝트의 신규사업수주과정에서 부동산신탁사업의 사업성검토가 제대로 이루어지지 않은점을 들 수 있다. 신규사업의 수주과정에서의 사업성검토란 사업의 개시시점의 검토로서 사업성검토가 긍정적이어도 사업진행과정에서 우발손실이 발생할 우려가 있으나, 이러한 사업성검토가 형식적인 검토로 이루어진다면 사업의 진행이 순조로울리가 없다. 또한, 이러한 사업성검토가 수주불가능한 부동산신탁사업의 수주를 가능하게 하는 자료로 사용되었다는 점이 중요한 원인이다. 그리고, 이러한 자료는 일부 소수의 기득권 층의 이익을 위하여 부동산신탁사업을 수주하게 하는 자료로 활용되었다.

A프로젝트를 진행하던 1997년도에는 토지개발신탁의 위탁자의 부도와 시공사의 부도로 인한 공사중단, 시행사인 부동산신탁회사의 기업개선작업(Work-Out)등이 겹쳐서 공사중단이 불가피하였으며, 이와 함께 외환위기와 고금리가 겹쳐서 사업의 진행이 불가능하게 되었다. 이로 인하여 당해 토지개발신탁사업에 사업자금을 대여하여준 금융기관까지 동반부실화를 초래하게 되었다.

아울러 신탁재산은 독립성 보호원칙에 따라 신탁사업은 다른 부동산신탁사업과 독립적으로 자금이 운용되어야 하나 부동산신탁회사는 사업을 진행할 경우 차입금을 부동산신탁회사의 신용으로 차입하게 되기 때문에 한 개의 부동산신탁사업이 부실화 될 경우 다른 부동산신탁사업도 부실화되게 된다. A프로젝트도 마찬가지로 신탁사업의 진행이 정상적으로 되었다면 사업자체의 손실은 적었을 것이지만, 다른 부동산신탁사업과 한꺼번에 차입을

하고 신탁사업별로 차입금을 배분하였기 때문에 고금리현상이 나타나면서 사업이 부실화되게 되었다.

ii) 부동산신탁회사 운영상의 부실채권 발생원인

A프로젝트의 부실채권 발생원인중 부동산신탁회사의 운영상 부실채권의 발생원인은 먼저, 부동산신탁회사의 전문성이 부족하였다는 점을 들 수 있겠다. 이러한 것은 사업성검토보고서상의 사업수지가 여러각도에서 검토되어야 하고, 그러한 검토가 과학적인 근거를 토대로 작성되어야 하지만, 사업비의 규모가 수입금액 얼마에 지출금액이 얼마여서 수익이 얼마 남는다는 식의 계산으로 행한 사업성검토는 사업비 규모가 120억짜리 프로젝트의 사업성검토보고서라고는 보기 힘들다.

금융기관에서 이러한 사업성검토를 보고 대출을 하여 주었다면 이것은 부동산신탁회사 내부의 문제뿐만 아니라, 금융기관을 부실화시키는 직접적인 원인이 된다는 것이다.

토지개발신탁사업은 사업진행자금의 대부분을 차입에 의존하여야 하나, 이에 대한 사업수지분석중에서 차입자금에 대한 이자부분이 단순하게 13%로 책정되어있다는 것이 문제점으로 볼 수 있다. 차입기관별로 이자가 다르며, 장기차입금인지 단기차입금인지의 차별을 두지 않고 자금을 차입한다는 사업계획이어서 실제사업수행과정에서 현실과 맞지 않는 것이며, 사업의 진행상 장기차입금위주로 사업계획서를 작성하여야 하지만 단기차입금 위주로 차입을 한 결과 외환위기라는 뜻하지 않은 사태를 맞게 되자 신탁사업은 순식간에 부실사업으로 전락하고 말았으며, 대량의 부실채권을 양산하게 되었다.

이러한 사업성검토로 신탁사업을 수주하였기 때문에 부실채권이 발생하는 것은 어찌보면 당연한 현상이라고 할 수 있다. 부동산신탁회사에서 이러한 행태가 가능하였던 것은 신탁회사의 인적구성에서도 전문적인 구성이 되지

않았기 때문이다. 부동산업계의 꽃이라 불리는 부동산개발사업을 하면서 인적구성도 제대로 갖추지 않고 전문인력인 것 처럼 회사를 운영한 것이 부실채권 발생의 원인이라 할 수 있다.

결국, A프로젝트는 토지개발신탁의 위탁자의 부도와 시공사의 부도로 인한 공사중단, 시행사인 부동산신탁회사의 기업개선작업(Work-Out)등의 여러 가지 요인이 겹쳐서 공사중단이 불가피하였으며 이로인하여 부실채권이 발생하게 된 것이다.

라. 부실채권 정리방법

A프로젝트 토지개발사업은 공정을 16.31%를 진행중 공사중단되었으며, 부실채권 회수의 방법으로 공사중단중인 상태대로의 신탁부동산을 공매방식으로 매매하는 방식을 채택하였다.

토지개발신탁의 진행중 공사중단된 사업장의 경우 사업진행중인 사업장을 그대로 인수하여 진행이 가능한 업체에서 인수함이 타당하며, 이의 공정한 처분행위를 위하여 공매방식을 취한다.

또한, 사업자금을 한곳이 아닌 여러금융기관에서 차입하였기 때문에 수의 계약으로는 처분이 곤란하고, 공매방식이 주로 사용되게 된다. 공매는 한국자산관리공사의 공매규정을 준용하여 사용하며, 이에 규정이 없을 경우는 법원경매의 사례를 준용하여 실시한다.

공매의 진행은 먼저 공매예정가격을 산정하기 위하여 부동산감정평가를 통하여 감정가격을 산정한다. 감정평가금액과는 별도로 회계법인등에서 실사한 금액이 있을 경우는 회계법인의 실사금액과 감정가격을 비교분석하여 현실적으로 매각가능한 금액을 바탕으로 최초공매가격을 산정한다.

산정된 최초공매가격에서 10%씩 차감된 금액으로 공매예정가격이 정하여지면 신문공고를 통하여 제3자가 인지할 수 있는 방법으로 공매공고를 한다. 그 후에 공매를 실시하여 낙찰되면 공매실시일로부터 30일의 기간을 정

하여 잔금을 납입하게 하고, 잔금납입이 완료되면 잔금납입과 동시에 소유권이전서류를 교부하게 된다. 그후에 채권자들로부터 채권신고서를 제출받고 채권자들에게 배당하고, 남은 금액이 있으면 토지개발신탁을 의뢰한 위탁자에게 돌려주면 공매절차가 완료되게 된다.

마. 부실채권 정리 결과

<表 3-5> A프로젝트의 감정가격과 공매 낙찰가격

(단위 : 천원)

구 분	금 액	비 고
부동산 감정가격	1,765,040	
회계법인 실사가격	1,765,000	
최초 공매가격	1,860,632	
공매 낙찰가격	1,412,032	

감정평가금액과 공매 낙찰가격과는 큰 차이는 없으나 다음의 차입금 대비 손실규모는 다음과 같다.

<表 3-6> A프로젝트의 차입금 대비 손실규모

(단위 : 천원)

구 분	금 액	비 고
차입금 등	5,488,000	
공매 낙찰가격	1,412,032	
손실규모	△4,075,968	

따라서, A프로젝트는 △4,075,968천원의 손실을 발생시켰으며, 이는 자금을 대여해준 금융기관 및 부동산신탁회사의 공동부실을 발생시켰으며, 이러한 손실금은 당시 부실금융기관의 정리사태를 빚기도 하였다.

이로써, 당초 토지개발신탁상의 예상수익금액인 987,834천원에 미치지 못하는 △4,075,968천원의 손실을 발생시키고 부실채권이 정리되게 되었다.

2. 土地開發信託 B프로젝트의 不實債權 整理方案

1) 사업의 개요 및 수지분석

가. 사업의 개요

- 신탁목적 : 부동산개발신탁
- 토지 면적 : 1,575.9m²(476.70평)
- 용도지역 : 준주거지역
- 건축 용도 : 근린생활시설, 예식장
- 규모 : 지하4층~지상8층
- 건축 면적 : 1,032.30m²(312.3평)
- 건축 연면적 : 13,872.50m²(4,196.40평)
- 건폐율 : 65.5%
- 용적율 : 523.7%
- 구조 : 철근콘크리트조
- 사업개시연도 : 1996년 7월
- 사업정리연도 : 2001년 5월

나. 당초 사업수지

<表 3-7> B프로젝트의 사업초기 사업수지

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	산출근거	비 고	
매 출	8F	웨딩홀	1,961	490.2(평)×4.0	
	7F	웨딩홀	1,896	473.9(평)×4.0	
	6F	대중사우나	2,309	577.2(평)×4.0	
	5F	학원	1,896	473.9(평)×4.0	
	4F	MR·MISS 타운	2,132	473.9(평)×4.5	
	3F	클리닉, 병·의원	2,369	473.9(평)×5.0	
	2F	전문식당가	2,587	431.1(평)×6.0	
	1F	은행 및 판매시설	5,030	386.9(평)×13.0	
	B1	대형수퍼 및 스넥가	2,077	415.4(평)×5.0	
	B2~B4	주차장	-		
합 계(A)		22,257			
총 사 업 비	토지매입비		1,508	476.7(평)×3.16	
	공사비	건축공사비	7,218	4,196.4(평)×1.72	VAT별도
		토목공사비	1,800	4,196.4(평)×0.43	
		소 계	9,018		
	설계감리비		545	13만원/평	
	분양경비	분양대행수수료	2,893	분양금액×13%	
		인쇄 및 관리비	1,002	분양금액×4.5%	
	차입금이자		801	65억×12%×1년	
	예상 신탁보수	개발업무보수	361	공사비×4%	
		분양업무보수	222	분양금액×1%	
소 계		583			
합계		16,350			
사업손익(A-B)		5,907	예상수익률 36.13%		

다. 不實債權 發生事由

i) 制度上의 不實債權 發生原因

부동산신탁사업의 부실채권 발생사유중 먼저 제도상의 부실채권 발생원인을 알아보면, 사업성검토보고서상의 총사업비중 지출항목에 토지비가 있다는 점이다. 이러한 것은 토지의 소유권이 완전히 확보되지도 않은상태에서 부동산신탁계약을 체결하였다는 것인데, 부동산개발신탁이란 부동산을 소유한 위탁자가 자신의 토지를 수탁자에게 개발을 의뢰하는 것인 바, 토지의 소유권이 확보되지도 않은 상태에서 수탁하였다는 것은 신탁사업의 계약체결자체가 잘못되었다는 점을 나타내고 있다.

B프로젝트를 진행하던 1996년도 말에는 공사가 순조롭게 진행되었으나, 1997년 IMF 외환위기를 맞아서 토지개발신탁의 위탁자의 부도와 시공사의 부도로 인한 공사중단, 시행사인 부동산신탁회사의 기업개선작업(Work-Out)등이 겹쳐서 공사중단이 불가피하였으며, 이로인하여 당해 토지개발신탁사업에 사업자금을 대여하여준 금융기관까지 동반부실화를 초래하게 되었다.

아울러 신탁재산은 독립성 보호원칙에 따라 신탁사업은 다른 부동산신탁사업과 독립적으로 자금이 운용되어야 하나 부동산신탁회사는 사업을 진행할 경우 차입금을 부동산신탁회사의 신용으로 차입하게 되기 때문에 한 개의 부동산신탁사업이 부실화 될 경우 다른 부동산신탁사업도 부실화되게 된다. B프로젝트도 마찬가지로 신탁사업의 진행이 정상적으로 되었다면 사업자체의 손실은 적었을 것이지만, 다른 부동산신탁사업과 한꺼번에 차입을 하고 신탁사업별로 차입금을 배분하였기 때문에 고금리현상이 나타나면서 사업이 부실화되게 되었다.

ii) 不動産信託會社 運營上の 不實債權 發生原因

B프로젝트 토지개발사업은 부실한 사업성검토에서 부실채권의 발생원인을 찾을 수 있는데, 총사업비중 지출항목에 토지비가 있다는 것은 토지가 완전히 확보되지도 않은상태에서 부동산신탁계약을 체결하였다는 것인데, 부동산개발신탁이란 부동산을 소유한 위탁자가 자신의 토지를 수탁자에게 개발을 의뢰하는 것인 바, 수탁자체가 잘못되었다는 점을 나타내고 있다. 이점이 가장 큰 부실채권 발생원인이라 할 수 있다. B프로젝트의 부실채권 발생원인중 부동산신탁회사의 운영상 부실채권의 발생원인은 먼저, 부동산신탁회사의 전문성이 부족하였다는 점을 들 수 있겠다. 이러한 것은 사업성검토보고서상의 사업수지가 여러각도에서 검토되어야 하고, 그러한 검토가 과학적인 근거를 토대로 작성되어야 하지만, 사업성검토가 수입금액 얼마에 지출금액이 얼마여서 수익이 얼마 남는다는 식의 계산으로 행한 사업성검토는 사업비 규모가 16,350백만원짜리 프로젝트의 사업성검토보고서 라고는 보기 힘들다.

신규사업의 수주과정에서의 사업성검토란 사업의 개시시점의 검토로서 사업성검토가 긍정적이어도 사업진행과정에서 우발손실이 발생할 우려가 있으나, 이러한 사업성검토가 형식적인 검토로 이루어진다면 사업이 잘될 리가 없다.

토지개발신탁사업은 사업진행자금의 대부분을 차입에 의존하여야 하나, 이에 대한 사업수지분석중에서 차입자금에 대한 이자부분이 단순하게 12%로 책정되어있다는 것이 문제점으로 볼 수 있다. 차입기관별로 이자가 다르며, 장기차입금인지 단기차입금인지의 차별을 두지 않고 자금을 차입한다는 사업계획이어서 실제사업수행과정에서 현실과 맞지 않는 것이며, 사업의 진행상 장기차입금위주로 사업계획서를 작성하여야 하지만 단기차입금 위주로

차입을 한 결과 IMF 외환위기라는 뜻하지 않은 사태를 맞게 되자 신탁사업은 순식간에 부실사업으로 전락하고 말았으며, 대량의 부실채권을 양산하게 되었다.

이러한 사업성검토로 신탁사업을 수주하였기 때문에 부실채권이 발생하는 것은 어찌보면 당연한 현상이라고 할 수 있다. 부동산신탁회사에서 이러한 행태가 가능하였던 것은 신탁회사의 인적구성에서도 전문적인 구성이 되지 않았기 때문이다. 부동산업계의 꽃이라 불리는 부동산개발사업을 하면서 인적구성도 제대로 갖추지 않고 전문인력인 것 처럼 회사를 운영한 것이 부실채권 발생의 원인이라 할 수 있다.

결국, B프로젝트는 토지개발신탁의 위탁자의 부도와 시공사의 부도로 인한 공사중단, 시행사인 부동산신탁회사의 기업개선작업(Work-Out)등의 여러 가지 요인이 겹쳐서 공사중단이 불가피하였으며, 부실채권 발생요인중 가장 중요한 것은 토지매입비가 사업성검토보고서에 항목으로 기재되어 있지만 그러한 항목을 포함한 사업성검토가 타당한 것인지는 전문가가 아니라도 금방 알 수 있는 부실채권 발생원인이라 할 수 있다.

또한, 사업계획서를 작성한 양식이 동일한 부동산신탁회사에서 작성한 것임에도 불구하고, A프로젝트와 B프로젝트가 서로 다른 사업수지분석표의 양식으로 작성한 것 등 통일된 기준에 의한 사업분석이 아니었음을 나타내고 있다.

라. 不實債權 整理方法

B프로젝트 토지개발사업은 공정을 19.24%를 진행중 공사중단되었으며, 부실채권 회수의 방법으로 공사중단중인 상태대로의 신탁부동산을 공매방식으로 매매하는 방식을 채택하였다.

B프로젝트의 부실채권 정리방안으로는 공사중단중인 상태대로의 공매방식을 채택하였다. 토지개발신탁의 진행중 공사중단된 사업장의 경우 사업진행

중인 사업장을 그대로 인수하여 진행이 가능한 업체에서 인수함이 타당하며, 이의 공정한 처분행위를 위하여 공매방식을 취한다.

또한, 사업자금을 한곳이 아닌 다수의 금융기관에서 차입하였기 때문에 수의계약으로는 처분이 곤란하고, 공매방식이 주로 사용되게 된다. 공매는 한국자산관리공사의 공매규정을 준용하여 사용하며, 이에 규정이 없을 경우는 법원경매의 사례를 준용하여 실시한다.

이러한 공매방식을 실시하여 신탁사업을 진행하는 과정에서 발생한 차입금을 상환하고, 잔여 미회수 차입금은 위탁자의 책임재산을 조사하여 보전조치를 취하여 사업비를 회수하는 방법이다.

공매의 진행은 먼저 공매예정가격을 산정하기 위하여 부동산감정평가를 통하여 감정가격을 산정한다. 감정평가금액과는 별도로 회계법인등에서 실사한 금액이 있을 경우는 회계법인의 실사금액과 감정가격을 비교분석하여 현실적으로 매각가능한 금액을 바탕으로 최초공매가격을 산정한다.

산정된 최초공매가격에서 10%씩 차감된 금액으로 공매예정가격이 정하여지면 신문공고를 통하여 제3자가 인지할 수 있는 방법으로 공매공고를 한다. 그 후에 공매를 실시하여 낙찰되면 공매실시일로부터 30일의 기간을 정하여 잔금을 납입하게 하고, 잔금납입이 완료되면 잔금납입과 동시에 소유권이전서류를 교부하게 된다. 그후에 채권자들로부터 채권신고서를 제출받고 채권자들에게 배당하고, 남은 금액이 있으면 토지개발신탁을 의뢰한 위탁자에게 돌려주면 공매절차가 완료되게 된다.

위와 같이 부동산공매를 실시한 후에도 채권회수액이 부족한 경우에는 부동산신탁회사가 사업비를 투입한 이해관계자에 대한 재산조사를 실시하여 채권보전조치를 실시하게 된다. 재산조사는 신용정보기관에 의뢰하거나, 부동산신탁회사가 직접수행하게 되며, 가압류등을 하여놓고 판결을 받아서 강제경매등을 실시하는 방법이 주로 쓰이게 된다.

B프로젝트의 경우에는 차입금에 대한 채권회수율이 적고 사업비를 투입한

대상에 대한 재산조사 결과 은닉재산등을 발견하여 이에 필요한 조치를 취하였으며, 채권회수액은 공매실시결과에 따라 채권기관에 1차적으로 배분하고 향후 재산조사를 하여 발견된 재산을 환가하여 받은 금액에 대하여는 2차적으로 배분하는 방식을 취한다.

마. 不實債權 整理 結果

<表 3-8> B프로젝트 회계법인 실사가격과 공매 낙찰가격

(단위 : 천원)

구 분	금 액	비 고
회계법인 실사가격	1,144,000	
최초 공매가격	9,738,974	
공매 낙찰가격	1,325,000	

<表 3-9> B프로젝트 사업 투입비 대비 손실규모

(단위 : 천원)

구 분	금 액	비 고
차입금 등	8,562,147	
공매 낙찰가격	1,325,000	
손실규모	△7,237,147	

따라서, B프로젝트는 △7,237,147천원의 손실을 발생시켰으며, 이는 자금을 대여해준 금융기관 및 부동산신탁회사의 공동부실을 발생시켰으며, 이러한 손실금은 당시 부실금융기관의 정리사태를 빚기도 하였다.

이로써, 당초 토지개발신탁상의 예상수익금액인 5,907,000천원에 미치지 못

하는 △7,237,147천원의 손실을 발생시키고 부실채권이 정리되게 되었다.

이에 대한 채권회수액은 1차적으로 채권기관간에 우선순위에 따라 배분되게 되며, B프로젝트의 경우 재산조사를 통한 재산이 발견되어 그에 따른 법적인 절차(확정판결)를 거쳐서 채권이 회수되면 2차적으로 채권자들에게 배분하게 된다.

3. 擔保信託 C프로젝트의 不實債權 整理方案

1) 사업의 개요

- 신탁목적 : 부동산담보신탁(부동산 담보대출)
- 토지 면적 : 1,029m²(311.27평)
- 건물 면적 : 4,276.23m²(1,293.56평)
- 용도지역 : 일반주거지역
- 건축 용도 : 업무시설 및 근린생활시설(사무실, 상가)
- 규모 : 지하2층, 지상4층(완성건물)
- 구조 : 철근콘크리트조
- 사업개시연도 : 1995년 7월
- 사업정리연도 : 2000년 10월

2) 유효담보금액 조사

<表 3-10> C프로젝트의 유효담보금액

(단위 : 천원)

항 목	금 액	비 고
1. 부동산의 적정가격	7,885,073	
2. 차 감 금 액	(1) 임대차 보증금	1,024,299
	(2) 근저당권 채권최고액	4,305,000
	(3) 기타권리 설정액	170,000
	(4) 우선수익자 수익한도액	-
	합 계	5,499,299
3. 유효담보금액(1-2)	2,385,774	

3) 우선수익권증서 발급금액

<表 3-11> C프로젝트의 우선수익권증서 발급금액

(단위 : 천원)

우선수익권 순위	우선수익권 금액	비 고
1순위	2,520,000	
2순위	141,000	
3순위	1,300,000	
4순위	390,000	
5순위	390,000	
6순위	2,000,000	
계	6,741,000	

4) 擔保信託의 不實債權 發生原因

본 C프로젝트는 부동산담보신탁으로서 먼저, 부동산담보신탁이란 부동산 담보대출인 근저당의 대체상품서, 부동산담보대출시 일반적인 근저당을 하지 않고 부동산신탁회사로 담보신탁계약을 체결하게 되면 부동산의 소유권을 부동산신탁회사로 이전하게 되고, 부동산신탁회사는 이를 관리하며 우선 수익자(대출기관)의 대출금액을 완제하면 신탁계약을 해지하고, 그렇지 않고 우선수익자가 신탁부동산을 환가요청할 때에는 이를 공매처분하는 신탁 상품이다.

그러나, 부동산신탁회사가 직접 자금을 대출하여주는 것은 아니고, 부동산 신탁회사는 조사분석을 통하여 유효담보금액을 책정하고 대출기관에 우선 수익권증서를 발급하게 되며 대출기관을 우선수익자로 지정하여 대출이 이루어지게 된다.

부동산담보신탁을 통하여 자금을 대출받은 위탁자가 이자지급을 연체하지 않고 지급한다면 부실채권이 발생하지 않고 부동산담보신탁 해지로서 사업이 정리되지만 자금을 대출받은 자가 이자지급 및 원금 상환을 연체하면, 우선수익자는 부동산신탁회사에 환가요청을 하게되는 것이다.

C프로젝트의 경우에는 우선수익자의 무리한 대출도 부실채권의 발생원인에 일조한 바가 크다고 하겠다. 부동산신탁회사에서 조사분석한 바로는 유효담보금액이 2,385,774천원이라는 조사분석서를 보았을 것이 분명한데도, 6순위 까지 6,741,000천원의 대출을 해주었다는 것이 금융기관의 대출심사가 이러한 부실채권을 불렀다는 점이 큰 원인이라고 할 수 있다.

5) 부실채권 정리방법

C프로젝트의 부실채권 정리방안으로는 한국자산관리공사에서 실시하는 금융기관의 부실채권정리방안으로 주로 쓰이는 공매방식과 동일한 방법으로

채권회수를 하게 된다.

금융기관의 부실채권 처리방안인 공매방식과 다른점은 부동산담보신탁계약의 이름자체가 부동산관리·처분신탁으로 되어있으며, 환가 및 처분시점까지 부동산을 부동산신탁회사가 관리한다는 것이다. 부동산신탁회사는 선관주의의 의무에 따라서 부동산을 관리하도록 계약이 체결되어있다.

부동산담보신탁의 경우 공매의 진행은 먼저 공매예정가격을 산정하기 위하여 별도로 조사분석을 필요로 하지 않는다. 부동산담보신탁의 경우는 신탁계약 체결시에 미리 부동산조사분석을 실시하기 때문에 이를 바탕으로 최초공매가격을 산정한다.

산정된 최초공매가격에서 10%씩 차감된 금액으로 공매예정가격이 정하여지면 신문공고를 통하여 제3자가 인지할 수 있는 방법으로 공매공고를 한다. 그 후에 공매를 실시하여 낙찰되면 공매실시일로부터 30일의 기간을 정하여 잔금을 납입하게 하고, 잔금납입이 완료되면 잔금납입과 동시에 소유권이전서류를 교부하게 된다. 그후에 채권자들로부터 채권신고서를 제출받고 채권자들에게 배당하고, 남은 금액이 있으면 위탁자에게 돌려주면 공매절차가 완료되게 된다.

C프로젝트의 경우에는 부실채권 발생원인이 부동산신탁회사에 있지 않은 우선수익자인 실제 자금 대출기관에도 문제가 있다는 점을 지적하고 싶다.

외환위기가 금융권의 대출심사 및 부실감정평가에 그 원인이 있다는 견해가 있는 바, 부실채권의 발생을 줄이기 위하여는 부동산감정평가의 기법이 나 금융기관의 대출심사에 있어서도 신중해야 한다는 의견이다.

6) 부실채권 정리 결과

<表 3-12> C프로젝트의 공매 낙찰 및 배당결과

(단위 : 천원)

구 분		금 액	비 고
매각대금		4,650,000	
수입	지연손해금	49,227	잔금납입지연으로 인한 이자
	이자수익	21,258	
	소 계	4,720,485	
지급	신탁비용	신탁보수	20,400
		기타비용	5,158
	소 계	25,558	
정산대상금액		4,694,927	
정산내역	선순위	695,847	근저당권
	1순위	2,520,000	2,520,000
	2순위	141,000	141,000
	3순위	1,300,000	1,300,000
	4순위	38,080	390,000
	5순위	-	390,000
	6순위	-	2,000,000
	소계	4,694,927	

위의 배당결과와 같이 1순위부터 3순위까지는 전액 채권을 회수하였지만, 4순위는 일부를 회수하는데 그쳤고, 5순위와 6순위 우선수익자는 채권회수를 전혀 하지 못하였다.

C프로젝트는 위에서도 언급하였듯이 부동산신탁회사에서 조사분석한 바로는 유효담보금액이 2,385,774천원이라는 조사분석서를 보았을 것이 분명한 데도, 6순위 까지 6,741,000천원의 대출을 해주었다는 것이 금융기관의 대출 심사가 이러한 부실채권을 불렀다는 점이 큰 원인이라고 할 수 있으며, 특히 근저당권이 해지되지 않은 상태에서 근저당권 채권최고금액이 4,305,000

천원에 이르는데도 대출을 해주었다는점이 후순위권자의 경우 채권회수액이 전혀 없을 정도의 상황으로 된 것이다.

4. 金融機關의 不實債權 整理方案과 比較

1) 金融機關의 不實債權 一般的인 整理方案

가. 한국자산관리공사를 통한 不實債權 정리

금융기관에서 부실채권이 발생하면 KAMCO(한국자산관리공사)에 부실채권을 매각하거나 KAMCO에서 기금을 통한 부실채권 인수를 통하여 금융기관의 유동성과 자산건전성을 제고시켜 금융중개기능을 정상화하였고, 건전한 금융시스템을 유도하여 실물경제 회복을 도모하는데 큰 역할을 하도록 되어있다.

KAMCO는 매입한 금융기관의 부실채권을 신속하게 자산의 유형별로 적정한 매각방법을 활용하여 매각함으로써 공적자금이 투입된 금융기관의 부실채권을 조속히 회수하고 있다.

KAMCO는 부실채권정리기금 설립 후 1998년까지는 매입한 부실채권을 전통적인 매각 방법인 경매, 공매에 의하여 정리하였으며, 1999년부터는 전통적인 매각방법 이외에 국제입찰, ABS발행 등을 통하여 대규모의 부실채권을 정리하는 방법을 취하였고, 2000년부터는 자산운용회사인 AMC(Asset Management Company)와 기업구조조정전문회사인 CRC(Corporate Restructuring Company)를 외국기관과 합작 설립하여 매각하는 등 선진금융기법을 적극 활용하여 부실채권을 정리하고 있다.

KAMCO를 통한 부실채권정리와 부동산신탁회사의 부실채권정리와는 차이점이 있는데, 첫째, KAMCO의 경우는 부실채권 정리업무가 본업무라 할

정도로 전문화되어 있으며 부실채권정리기금 설립이전부터 경매와 공매업무를 수행하였기 때문에 노하우가 상당하다고 하겠다. 그러나, 부동산신탁회사의 경우에는 부실채권이 발생할 만한 사유가 있을경우에만 그러한 업무를 수행한다는 것이 다른점이라 할 수 있다. 둘째로, KAMCO의 부실채권 정리업무는 물건의 Pool을 구성하여 여러 가지 물건을 한묶음으로 하여 매각하거나, ABS(자산담보부증권, Asset-Backed Security) 발행 등을 통하여 대규모의 부실채권을 정리할 수도 있고, AMC와 CRC를 설립하여 매각하는 등 여러 가지 다양한 방법을 통하여 부실채권을 정리할 수 있다. 그러나, 부동산신탁회사의 경우에는 ABS발행 등의 작업을 하기에는 시간적인 여유가 없을뿐더러 부실채권 정리업무가 항상 발생하는 것은 아니다. 또한, 업무처리의 성격상 ABS발행이 맞지 않는 경우가 있다. 따라서, 부동산신탁회사에서 부실채권을 정리할 때에 전통적인 공매방식을 취하는 것이라 할 수 있다.

나. 金融機關 自體的인 不實債權 整理

금융기관은 부동산담보대출의 경우 근저당을 설정하고 대출을 하여주기 때문에 채권의 변제기에 상환을 하지 않을 경우 부동산임의경매를 하여 부실채권을 정리하게 된다. 또한, 무담보대출의 경우에는 재산조사를 통한 채권가압류 및 이에 대한 보전조치로 부실채권을 회수하게 된다.

따라서, 금융기관 자체적인 부실채권정리방법은 부동산신탁회사에서 자체적으로 부실채권을 회수하는 것과 비슷한 점이 많다고 하겠다. 다른점이 있다면 금융기관은 법원경매를 통하여 하기 때문에 감정평가등의 실시와 같이 시간이 많이 소요된다는 점이다.

여기서 부동산신탁회사의 부동산담보대출인 담보신탁제도와 금융기관의 부동산담보대출 상품인 근저당제도에 대하여 비교하여 보겠다.

먼저 담보신탁제도란 위탁자가 자신의 채무 또는 책임의 이행을 보장하기 위하여 특정부동산에 대한 소유권을 담보의 목적으로 당사에 이전하고(신탁 설정), 부동산신탁회사는 채권자에게 우선수익권증서를 발급하여 대출하여 주는 근저당 제도의 대체상품이라 할 수 있다. 부동산신탁회사는 채권자(우선수익자)를 위하여 일정기간 신탁부동산의 담보가치가 유지·보전되도록 관리하다가 채무가 정상적으로 이행되면 소유권을 위탁자에게 환원하고, 채무가 불이행되는 경우 신탁부동산을 환가하여 그 환가대금을 채권자에게 채무변제금으로 교부하고 잔여액은 위탁자에게 반환하는 제도를 말한다.

이러한 부동산담보신탁을 사용시 유리한 점은 대출기관은 담보취득 및 사후관리 부담이 경감된다.(담보물건 권리분석, 시가조사, 담보물관리, 환가정산등 업무를 부동산신탁회사가 수행) 또한, 채무불이행시 임의경매 방식이 아닌 공매방식으로 하기 때문에 환가가 유리하며, 법원경매보다 채권회수기간 단축과 환가비용저감 및 상대적으로 고가에 매각하여 채권회수자원이 증가된다. 담보신탁의 경우는 법원경매에서 상계유입하는 경우보다 조세부담면에서 더욱 유리하다.

담보신탁상품의 주요장점으로는 여신 실행시 사전 조사분석(권리관계, 임대차 및 체납조세 조사 등), 사후 담보관리(정기점검, 담보관리·유지 등) 및 채무 불이행시 조치 등을 부동산신탁회사가 수행하므로 채권기관은 비용 및 소요시간이 절감된다. 또한, 소유권이 신탁회사에 이전되므로 필요에 따라 후순위 설정도 선택적으로 수용 가능하다. 저당권의 경우에는 후순위 권리(임대차 및 저당권 등)설정에 관여할수 없어 유효담보가치의 하락방지 곤란하다.

물상대위권의 행사를 위해 저당권과 같은 "대위물 지급" 또는 "경매"前 압류 등의 절차 필요없이 대위물이 직접 신탁재산에 귀속된다.

채무자 파산시에는 신탁재산은 신탁회사 소유이므로 동 파산재단 또는 회사정리재산에 속하지 아니하여 신속한 채권회수가 가능하며, 저당부동산의

경우에는 채무자 파산시 파산재단을 구성하며 회사재산 정리시 회사정리재산이 되어 처분이 제한되는 것과 비교된다.

신탁재산의 환가시에는 신탁회사가 직접 일반경쟁을 통한 매매절차를 진행하므로 간편하고 단기간내 매각이 가능하다. 부동산 공개시장을 통한 매각, 적극적인 매각 촉진활동, 실질적 임차인 보호등이 가능하므로 명도가 용이하여 채무자 손실을 최소화할 수 있다.

금융기관의 저당부동산의 환가는 필수적으로 법원 경매절차를 거치게 되므로 절차가 복잡하고 장시일이 소요되며, 경매수수료등 절차비용이 과다하게 소요되는 반면 매각시장의 폐쇄성, 매각촉진 활동의 부족 등으로 인한 저가 경락과 명도상 문제점이 존재한다.

금융기관의 저당제도와 부동산담보신탁제도를 비교하면 다음과 같다.

<表 3-13> 금융기관의 저당제도와 부동산담보신탁제도 비교

항목별	제도별	근저당제도	부동산담보신탁제도
담보설정방식		<ul style="list-style-type: none"> · 근저당 설정 · 제1종 국민주택채권매입 (채권최고액의 1%) · 등록세·교육세 부담 (채권최고액의 0.24%) 	<ul style="list-style-type: none"> · 신탁회사에 소유권이전 · 주택건설촉진법 제16조 및 동시행령 제17조에 의거 면제 · 지방세법 제128조에 의거 면제 (인지대 : 건당 3,600원)
선순위권리분석 담보관리		<ul style="list-style-type: none"> · 대출기관 관리 	<ul style="list-style-type: none"> · 신탁회사 관리 · 대출기관 관리비용 절감
신규임대차 후순위권리설정		<ul style="list-style-type: none"> · 배제곤란 	<ul style="list-style-type: none"> · 신탁행위 이후 발생시 배제가능
물상대위권행사		<ul style="list-style-type: none"> · 사전압류 필요 · 압류미필에 따른 손해방지발생 	<ul style="list-style-type: none"> · 압류 불필요 (법형식상 자기 부동산 처분임)
환가절차소요시간		<ul style="list-style-type: none"> · 법원의 임의경매 절차 · 번잡·장기간 소요 	<ul style="list-style-type: none"> · 일반공매방식 · 간편·단시일내 정리
환가비용		<ul style="list-style-type: none"> · 경매비용 과다 	<ul style="list-style-type: none"> · 신탁보수만 부담
환가가액		<ul style="list-style-type: none"> · 민사소송법 절차에 의한 경매 · 저가 · 제한적인 매각 촉진 활동 · 명도에 난점 	<ul style="list-style-type: none"> · 일반부동산 공매시장에서 공매 · 상대적 고가 · 부동산전문가의 적극적인 매각활동 · 명도 용이
환가방법		<ul style="list-style-type: none"> · 법원 경매 	<ul style="list-style-type: none"> · 신탁회사 공매 또는 수의계약
채권회수		<ul style="list-style-type: none"> · 경매에 의하여 경락금액 범위내에서 설정금액까지 채권회수 	<ul style="list-style-type: none"> · 매각금액에 의한 정산후 우선수익권 한도 범위내에서 회수
타채권자 강제집행		<ul style="list-style-type: none"> · 강제집행 가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 강제집행 원칙적 불가능 (신탁법 제21조)
파산재단 구성여부 회사정리재산		<ul style="list-style-type: none"> · 동 재단에 속함 (파산 또는 법정관리시 채권회수에 장기간 소요) 	<ul style="list-style-type: none"> · 동 재단에 속하지 않음 (신탁재산은 별도 처분가능)

이러한, 부동산담보신탁제도의 장점에도 불구하고 근저당으로 대출을 하는 것은 금융기관의 오랜 관례상 저당대출을 하면 당연히 근저당으로 대출을 한다는 인식이 의식적으로 박혀있기 때문이다.

향후 금융기관에서도 부동산담보대출을 실행시에 부동산신탁회사의 수익

권증서 발급을 통한 부동산담보대출이 정착되면 담보부동산의 관리측면에서 상당한 변화를 가져올 것이며, 금융기관에서도 이러한 시각을 가져야 할 것이다.

第 4 章 不實債權整理와 不動產信託 發展方案

1. 不動產信託業의 制度上의 改善方案

1) 不動產市場의 變化

부동산신탁제도가 도입된지 10여년이 지났지만 부동산신탁업계의 영업 환경은 크게 개선되지 않는 가운데 최근에는 부동산금융을 話頭로 부동산 시장은 근본적인 변화 움직임을 나타내고 있다. 이러한 시장변화는 부동산 신탁회사에게 위기이자 기회라는 양면성의 경영환경을 조성하고 있다고 할 수 있다. 그 변화의 핵심은 不動產의 流動化라는 새로운 패러다임으로 요약 될 수 있으며 현재 추진되고 있는 부동산 간접투자제도도 결국에는 대규모 부동산을 보다 수월하게 매각함으로써 유동성을 높이는 데 기본취지가 있다고 볼 수 있다.

부동산금융이라는 용어도 부동산의 유동성을 제고하는 과정에서의 부동산 시장과 금융시장의 연계성을 의미한다. 외환위기직후 기업들의 재무구조 개선을 목적으로 자산유동화에관한법률 및 주택저당채권유동화회사법 등을 바탕으로 ABS²²⁾, MBS²³⁾ 등 부채형 부동산금융제도와 함께 지분형 부동산 신탁제도의 도입(REITs)으로 부동산금융의 제도적 기반을 완성하였으며 이에 따라 국내 부동산시장으로의 외국계 투자자금의 본격유입으로 국내부동산시장의 국제화 및 외국자본의 본격적인 투자가 진행될 전망이다.

22) ABS(Asset-Backed Security)란 자산유동화증권으로 일정한 현금흐름을 가지고 있는 대출 채권이나 부동산 등 유동성이 떨어지는 자산을 하나로 그룹화(pooling)하여 이를 투자자가 쉽게 투자할 수 있도록 증권화한 것을 의미.

23) MBS(Mortgage Backed Securities)란 주택저당 채권 유동화로 주택저당권을 담보로 채권을 발행하고 그 채권을 시장에 팔아 다시 자금을 회전시킬 수 있는 제도.

최근의 부동산시장의 움직임을 토대로 한 부동산시장의 변화방향을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 不動産市場의 兩極化 : 주택시장을 중심으로 브랜드, 지역, 질적 측면에서 양극화현상이 심화되고 있는 추세이므로 분양성 및 시세 등이 차별화되고 있다. 과거 고도 성장기에는 표준화된 부동산상품으로도 일정수익이 보장되었으나 향후에는 이러한 양극화 추세에 대응하지 못하면 시장에서 도태될 수밖에 없는 상황이다.

둘째, 不動産投資의 專門化·集中化이다. 기존에는 부동산투자의 목적이 주로 시세차익에 따른 자본이득이었으므로 투자상품의 종류에 크게 신경을 쓰지 않았으나 외환위기 이후 수익성측면이 중요시되면서 타 상품에 비해 비교적 안정적이며 수익창출이 많이 발생될 것으로 예상되는 도심오피스, 고급 임대주택, 호텔 등으로 투자자의 관심이 제고되는 투자상품의 전문화·집중화현상이 두드러질 것으로 전망된다.

셋째, 不動産市場과 金融市場의 連繫性 強化이다. 종전 부동산투자는 물리적 실체(하드웨어)에 대한 직접투자가 주된 형태이었으나 향후에는 부동산시장에 다양한 금융기법과 제도의 도입으로 부동산시장과 금융시장의 연계성이 진전되어 간접투자가 활성화될 전망이다. 이러한 양시장의 연계성 강화는 부동산 투자계층의 저변확대에 기여함은 물론 간접투자상품 개발·분석·판매 등과 관련된 다양한 서비스의 전문성을 제고시킬 것이다.

넷째, 不動産市場의 글로벌 스탠더드(Global-Standard)化이다. IMF 외환위기전후 다수의 외국계 부동산회사가 국내에 진출하였고 향후에도 다양한 분야의 부동산회사가 진출할 예정이다. 이에 따라 부동산관련 선진기법 도입이 활성화되고 투자의사결정 및 실행도 국제적인 기준에 맞게 투명성이 제고되어야 부동산시장에서 능동적으로 생존할 수 있다.

다섯째, 不動産分野의 多角化다. 위와같은 사유로 부동산관련 시장분야는 다양해질 수 밖에 없어 관련업체의 분할·합병 등의 변모를 통해 업체

의 전문화·대형화가 이루어질 전망이다. 기존 국내시장에서는 부동산 시공, 분양업체와 각종 부동산관련 정부투자(출자)기관이 각각 민간부문과 공공부문에서 주된 역할을 수행하였으며 컨설팅업체, 감정업체, 중개업소 등이 부수적 역할을 담당하였다. 반면 향후에는 국제수준의 다양한 분야가 새롭게 등장할 것인 바 부동산개발·관리·사이버중개·정보·조사분석·펀드관련업 등의 분야에서 다양한 형태의 업체가 등장할 것이며 이에 따라 전문가시대가 도래되면서 컨설팅업무도 보다 전문화·다각화 될 예정이다.

따라서, 현재 영업을 하고 있는 부동산신탁회사에서는 이러한 변화되어 가는 부동산시장의 상황에 맞게 대처해 갈 수 있으며, 외환위기와 같은 국가전반적인 위기상황이 오더라도 부동산신탁회사의 손실을 최소화 할 수 있는 제도적인 방안을 마련하여야 할 것이다. 이러한 제도적 보완이 없이는 경제변동에 따른 경제상황이 부동산신탁회사의 존립에 영향을 미칠 수 있으므로 개선이 필요하다고 하겠다.

그에 대한 구체적인 방안은 부동산신탁회사들이 부동산신탁업만을 영위하는 것에서 벗어나 부동산에대한 투자자문업 및 리모델링, 부동산중개, 부동산임차등의 업무를 특별한 인가없이 할 수 있는 방안이 필요하다.

현재 부동산중개등의 업무는 인가절차 없이 할 수 있으나, 부동산투자자문업은 신탁업인가와는 별도로 인가를 거쳐서 업무를 할 수 있다. 부동산신탁회사의 기능으로 볼 때 부동산에 대한 컨설팅업무등의 노하우가 있는 부동산신탁회사는 별도의 인가를 거쳐서 부동산투자자문회사로 등록을 한다는 것은 타당하지 않다고 본다. 따라서, 현존하는 부동산신탁회사에 대하여는 부동산투자자문회사로 별도의 등록을 하지 않고도 그러한 업무를 할 수 있게 해야 하며, 부동산투자신탁회사(REITs Company)의 자산관리업무 또한 별도의 등록 없이 수행할 수 있도록 제도적 보완이 필요하다. 현재는 한국토지신탁이 이러한 업무를 인가받아서 실시하고 있으며, 다른 부동산신탁회사도 이러한 것에 대한 인가없이 수행할 수 있도록 해야할 것이다.

2) 不動産信託制度의 다양한 발전가능성

부동산신탁회사는 몇 년전까지 토지개발신탁을 중심으로 사업을 진행하여 왔으나, 부동산간접금융의 등장으로 인한 신규수익원 개발 및 국·공유지신탁의 활성화 등이 예상됨에 따라 매출부문에 있어 토지개발신탁 의존도는 다소 약화될 전망이다. 토지개발신탁과는 별개로 부동산컨설팅, 대리사무, 자문업무, 위탁관리업무 등 부동산개발관련 서비스 분야에 대한 영역을 전문화·활성화가 수반되어야 하는 데 이들 분야는 기존 공신력에 10여년간의 부동산 노하우를 바탕으로 충분히 개척 가능할 것으로 예상된다. 따라서, 부동산신탁업계가 관심을 두어야 할 부문은 부동산간접금융부문이다. 그 동안 정부는 부동산간접금융과 관련해서 1998년 9월 기업구조조정 및 기업·금융기관 재무구조개선 등을 위하여 자산유동화에관한법률을 제정을 계기로 부동산간접투자시대를 개시한 후 1998년에 신탁겸업은행에 계약형 부동산투자신탁을 허용한 후 2000년 7월부터는 부동산투자회사법이 시행되어 회사형 부동산투자신탁과 기업구조조정 부동산도 취급이 가능하게 되어서 현재 몇개의 부동산투자신탁회사(REITs)가 영업인가를 받아서 영업을 하고 있다. 동 제도에 대한 투자자들의 관심이 높고 당분간 저금리 기조를 유지할 것으로 보여 틈새시장을 잘 활용하면 의외의 수익을 창출할 수 있을 것으로 전망된다. 다만 시행초기 투자자 관심 등에 힘입어 다소 활성화 될 것으로 보이나²⁴⁾ 부동산투자의 장기성, 위험성, 전문성, 복잡성, 조세문제 등을 고려할 때 부동산 간접금융시장이 급속히 성장하지 않고 점차 확대될 것으로 예상되며 추후 시장에서 검증되고 안정화되면서 규모가 급성장할 여지는 있을 것으로 판단된다.

이러한 제도들은 부동산신탁의 정착에 따라 그 판도가 바뀔 것이며, 부

24) 한국부동산분석학회, “부동산 투자회사 제도도입공청회”, 2000, pp.10.

동산신탁회사들의 입지가 강화되면, 이와 더불어 부동산투자신탁회사(REITs)또한 발전할 가능성이 있다고 보겠다.

3) 土地開發信託의 사업수주시 政治的 영향력 배제 필요

토지개발신탁은 사업추진과정에서 필연적으로 자금의 차입이 필요하며 이러한 결정은 부동산신탁회사 뿐만이 아니라, 신탁계약상의 여러 이해관계자들에게 중요한 의사결정이 될 것이다. 부동산신탁회사의 사업성검토결과 사업을 수주할 수 없는 것으로 결론이 나더라도 부동산신탁회사 외부의 정치적 힘에 의하여 신탁사업이 수주되는 것을 막는 제도적 장치가 필요하다.

다행히도 현재는 부동산신탁회사가 토지개발신탁의 신규수주를 보수적인 관점에서 검토하고 있으나, 부동산신탁회사의 수익성 제고측면에서도 토지개발신탁을 무조건 수주하지 않는다는 것은 맞지 않으며, 고액의 신탁보수를 창출할 수 있는 토지개발신탁을 무조건 수주하지 않는다고 해서 신탁회사의 경영환경이 그리 크게 개선되지는 않을 것이다.

따라서, 토지개발신탁을 수주할 경우에 사업성검토는 정확히 하되, 그 결과가 사업을 수주할 수 없는 수익률을 내는 경우에 위탁자(토지소유자)의 신탁계약요청을 거부할 수 있는 제도적 장치가 필요하다. 부동산신탁회사의 자체 사업성검토결과 사업이 수익성이 없음에도 불구하고 외부의 압력에 의하여 토지개발신탁이 수주되고 사업이 진행된다면 사업을 진행하는 부동산신탁회사도 부실화되고, 그 신탁회사에 자금을 대여해준 금융기관도 부실화되며, 결국에는 토지소유자인 위탁자의 토지까지도 잃을 수 있는 위험한 상황에 까지 이를 수 있다는 것을 명심하여야 한다.

그러나, 위에서도 언급하였지만 부동산신탁회사가 대부분 공기업형태를 가지고 있기 때문에 정치적 압력에 얼마만큼 구속력이 없을지는 제도적 장치가 없는한 개선되기 힘들다는 견해이다.

4) 한국의 현실과 맞는 부동산신탁제도 정착의 필요성

현재 우리나라에 도입되어있는 부동산신탁법제도는 미국과 일본의 신탁법에서 그 근본을 찾을 수 있으며, 최근 도입된 부동산투자신탁회사(REITs) 또한 미국과 일본의 사례를 그대로 가지고와서 한국에 도입된 것이다.

그러나, 이러한 것들의 제도적 검토뿐만 아니라, 한국의 현실과 맞는 제도이고 이러한 제도가 필요한지에 대하여 구체적인 검토없이 제도가 도입되어 여러 가지 문제점을 야기시키고 있으며 이에 대한 구체적인 연구가 필요하다.

한국의 법체계도 외국에서 도입된 새로운 법과 예로부터 내려오는 고유한 전통적인 관습과의 괴리가 존재하였고 그러한 것이 정착되기까지는 많은 시일이 걸렸드시 부동산신탁제도도 한국형 부동산신탁제도로의 정착까지는 시일이 필요한 것으로 보인다.

새로운 제도를 도입하는 과정에서 검증되어야 할 것은 제도가 현실적으로 도입되는 과정에서 그 제도가 그 나라의 부동산현실과 맞는지, 또한, 그러한 제도의 도입으로 가져올 수 있는 잇점에는 어떠한 것이 있는지에 대하여 면밀히 검토하여야 한다는 것이다.

사회적 특성상에서 보면 부동산을 바라보는 시각에서도 미국과 일본은 한국의 현실과는 다른점을 가지고 있다. 미국과 일본은 부동산업을 하고 있는 사람들을 전문직으로 생각하며, 사회적 대접을 받는 반면, 한국의 경우는 부동산업을 하면 정직하지 못하고 지적수준이 낮은 사람들이 하는 업무로 생각하는 경향이 있다. 이러한 기본적인 인식의 차이에서 출발하여, 한국에서 부동산을 바라보는 눈은 투기적 성향이 강하다고 보고, 외국의 경우에는 투자개념으로 보는시각이 우세하다고 하겠다.

부동산신탁제도 자체는 부동산개발의 성공적인 정착을 위하여 도입된

제도이며, 서민의 주거안정 및 부동산투기억제를 위하여 도입되었으나, 도입된지 10년이 지났지만 안정적으로 정착되었다고는 볼 수 없다. 현재는 부동산신탁이 문제점을 가지고 있다고 해서 부동산신탁제도를 다시 없앨수는 없을 것이다.

따라서, 부동산신탁제도를 한국의 부동산현실에 맞는 제도로 전환하여 보급하는 것이 제도적 측면에서 주안점을 두어야 하는 것으로 생각된다.

예를 들면, 토지개발신탁의 경우 사업성검토를 부동산신탁회사 한군데가 아닌 여러군데에서 검증을 한다면 사업성검토가 정확한 결과를 얻을 수 있을 것이며, 사업의 결정절차에서도 객관적으로 검증을 받을 수 있는 기관과 같이 참여하여 결정하고, 자금조달에 있어서도 토지개발신탁의 사업성을 근거로 자금을 대출하는 프로젝트파이낸싱(Project Financing) 기법을 도입하여 자금차입을 한다면 부동산신탁제도를 건전한 방향으로 정착시킬수 있는 제도가 정착될 수 있을 것으로 보인다.

5) 不動産信託의 制度的 改善을 위한 政府의 役割

지금까지 추진된 부동산신탁업계의 경영합리화 조치들은 부동산신탁업계 전반에 걸쳐 일관되고 종합적인 체계하에서 추진되기보다는 유동성 위기에 처한 부동산신탁회사 및 문제사안들에 국한한 임시적이고 단편적인 조치의 성격이 강해 현재 부동산신탁업계가 겪고 있는 문제를 근본적으로 해소하지 못한 채 구조적인 문제를 移延시켜 왔다. 즉 지금까지의 부동산신탁업계의 구조조정은 그 성과가 불투명한 2개 신탁 회사의 기업개선작업 위주로만 초점이 맞추어져 왔고 부동산신탁업계 전반에 걸친 문제점 해소와 경쟁력 제고를 위한 가시적인 조치들이 없었다. 따라서, 일부 지급불능에 처한 부동산신탁회사의 신인도 추락이 부동산신탁업계 전반으로 확산되어 선발 부동산신탁사의 최종부도 또는 신설법인으로의 재탄생되는 문제에

국한되지 않고 부동산신탁업계 전반의 문제로 확대되었다.

따라서, 부동산신탁업계의 구조조정과정에서 지금까지의 局地的이고 임시 방편적인 처방과는 달리 부동산신탁업의 현황을 종합적으로 검토하여 과거의 부실을 치유하고 부동산신탁의 순기능을 회복시켜 국가경제에 이바지하는 방향으로의 발전방안을 모색하는 새로운 시각의 접근 방식이 요구된다. 이를 위해서는 우선 정부차원에서 토지신탁시장에 적용될 규칙을 공정하고 투명하게 세워야 한다. 즉, 토지신탁 시장이 형성된지 일천한 점을 감안하여 정부가 토지신탁시장안에서 먼저 선도적인 시범을 보여주어야 한다. 그리고 토지신탁시장안에서 활동할 수 있는 경제주체와 객체가 가능한 다양해지도록 여건을 조성해야 한다.

따라서, 부동산신탁회사의 발전방안중 제도적인 개선방안은 정부의 역할이 크며, 정부가 해야 할 일 중 가장 중요한 일은 아래와 같다.

첫째, 資本蓄積樣式에 적합한 規制體系를 마련하는 것이다. 먼저 토지신탁 제도의 재정비를 통해 토지신탁관계에 적용될 普遍的인 規則을 制定하여야 한다²⁵⁾. 이 규칙은 토지신탁시장에 참여하는 누구에게나 동일하게 적용되면서 아울러 토지신탁시장에 참여할 수 없는 사람에 대해서도 공정한 것이어야 한다. 시장에 참여하는 주체와 참여할 수 없는 주체간에 불평등이 있어서는 안된다. 토지신탁업이 자본축적을 재생산해 낼 수 있는 기구 등을 만들어 주어야 한 것이다.

둘째, 事業構造改善을 통한 受益構造의 改善이다. 부동산신탁회사가 부동산전문기관이라면 전문성에 입각한 수익기반을 가져야 하며 사업위험이 있으면 사업위험에 상응하는 수익을 확보할 수 있는 수익모델로 업종전환을 모색해야 할 시점이다. 기존의 신탁상품들에 의존하는 부동산신탁회사의

25) 정희남, “부동산신탁의 제도적문제점과 개선방안”, 「한국부동산분석학회」, 『부동산학연구 제3집』, 1997, p.37.

수익구조로는 부동산신탁회사들의 생존에 필요한 적정 매출규모와 자기자본수익률을 높이기 어려우므로 직접금융, 자산관리업무 등을 통한 수익구조를 전환하여야 할 것이며 정부는 수익구조를 개선할 수 있는 새로운 신규상품을 허용하여야 할 것이다.

셋째, 直接資金 調達手段의 確保이다. 현행 차입방식에 의한 개발사업수행으로 인하여 나타난 과도한 부채규모, 유동성부족, 부실발생 등의 문제점들을 원천적으로 해소하기 위해서는 개발사업에 소요되는 자금의 직접적인 조달수단 확보가 필요하다.

넷째, 支分構造改善을 통한 競爭力 確保이다. 즉 공기업에서 탈피하기 위하여 민영화를 조속히 추진하여야 하며 글로벌시대를 맞아 해외자본유치 등 우호지분확보 등을 통한 투자지분의 다변화를 통해 경쟁력을 강화하여야 할 것이다.

다섯째, 專門人力確保 및 意思決定構造를 改善하여야 할 것이다. 즉, 아무리 제도가 훌륭하고 사업여건이 뒷받침되어 있다 하더라도 이를 遂行할 能力을 充分히 갖추고 있어야 한다. 경영진 등 전문인력확보는 물론 의사결정에 있어 외압차단 및 효율성을 제고할 수 있는 방안을 조속히 강구하여야 할 것이다.

끝으로, 投資者 保護裝置를 시급히 마련하여야 할 것이다. 투자자보호와 관련해서는 우선 신탁회사 자체의 經營의 透明性을 確保하여 신뢰도를 제고함과 아울러 신규상품 도입에 필요한 각종 시스템을 완비하여야 한다.

2. 不動産信託회사 運營上의 改善方案

1) 資金調達方法改善

부동산신탁업계의 토지신탁 사업수행에 따른 사업 및 경영의 안정성을 도모하기 위해서는 자금조달방안이 다각적으로 강구되어야 한다. 따라서, 토지신탁사업은 장기간의 투자사업인 관계로 지속적인 발전과 활성화를 위해서는 이에 필요한 사업자금 조달방안이 마련되어야 한다. 부동산신탁회사의 경우 부동산 신탁사업에 필요한 사업비를 직접 조달할 수 있는 기능이 없어 금융권으로부터 차입하여 왔으나 외환위기로 인해 신규자금 차입이 중단되면서 신규사업 수주는 물론 기존사업의 진행도 거의 불가능하게 되어 토지신탁 사업진행에 커다란 차질이 발생하였다. 토지신탁사업의 경우 자금조달은 필수적인 사항이며 자금조달이 불가능할 경우 부동산신탁 본래의 기능인 위탁자의 자금조달 요구에 부응할 수 없게 되어 토지신탁제도는 그 존재의 가치를 상실하게 된다. 따라서 부동산신탁회사는 기관 베이스 차입에 따른 폐해²⁶⁾를 방지하기 위하여 프로젝트베이스로 자금을 조달할 수 있도록 제도개편 및 체제구축을 시도하고 직접금융의 활용도를 높여야 한다. 자금조달개선방안으로는 프로젝트파이낸싱(Project Financing)이나 ABS, REITs 등을 활용하는 방안이 있으며 기타 다양한 자금조달 수단을 적극 개발하고 활용하여야 할 것이다.

(1) 프로젝트파이낸싱 活用

프로젝트파이낸싱(Project Financing)이란 사업주와 법적으로 독립된 프로젝트로부터 발생하는 미래 현금흐름을 상환재원으로 자금을 조달하는 금융기법²⁷⁾을 의미한다. 모기업의 담보나 신용에 근거하여 자금을 조달하는

26) 부동산신탁사업은 손익이 사업별로 구분되고 있음에도 불구하고 외부자금 차입이 사업별로 이루어지지 않고 신탁회사에 의존하기 때문에 사업중 하나가 부실화되면 나머지 사업들도 부실화 될 위험성이 크다.

27) 이는 협의의 프로젝트파이낸싱이며 광의의 프로젝트파이낸싱은 프로젝트에 대한 다양한

기존의 기업금융(Corporate Financing)방식과는 구별된다. 프로젝트파이낸싱을 활용하면 금융기관 차입이 가능하고 유망한 프로젝트에서 발생하는 장래 수익을 기초로 자본시장에서 ABS의 발행이 가능하다. 부동산신탁회사는 프로젝트파이낸싱을 위해 특별목적회사(SPC)²⁸⁾를 설립하여 SP가 프로젝트의 차주가 되게 함으로써 프로젝트 관련 채무가 부동산신탁회사와 법률적·경제적으로 구별되게 하는 것이 바람직하다. 프로젝트회사가 도산시 프로젝트로부터 발생하는 현금흐름이나 자산의 범위내에서 채권청구가 가능하며 사업주에 대해서 채권자가 청구할 수 없고 프로젝트의 진행을 위해 발생한 부채는 전적으로 프로젝트 회사가 부담하므로 사업주의 대차대조표에는 추가로 부채계상이 되지 않는다. 부동산신탁회사는 프로젝트 파이낸싱 기법을 활용하기 위해 사업초기에 시행되는 기획·평가 및 마케팅 기능을 성공적으로 수행하여 프로젝트의 수익성에 대한 객관적인 증거를 금융기관에 제시하고 비용상환청구권과 보증을 첨부할 필요가 있다. 프로젝트파이낸싱의 장점으로는 사업주가 금융기관으로부터의 대출에 제한을 받는 경우에도 유망한 프로젝트에는 대출이 가능하며 사업위험은 프로젝트를 책임지고 관리하는 프로젝트회사로 전가되며 이는 다시 금융기관이나 신용보완 기관으로 부분적으로 전가할 수 있다는 점이다.

아울러 부외금융²⁹⁾의 특징을 가지고 있으므로 사업주는 추가 부채 부담 없이 사업을 진행할 수 있으므로 사업주의 재무구조는 현 상태를 유지할 수 있다. 단점으로는 위험을 전가하는 대신에 추가되는 금융비용 부담이 증가한다. 위험분담을 위해 다양한 참여주체가 계약을 통해 금융이 이루어지므로 절차의 복잡성에 따른 사업지연이 초래될 수 있으며 이해 당사자간의

장기사업금융(project-related financing)을 의미한다.

28) Special Purpose Corporations (SPC), 특수목적회사, 특수목적의 Paper Company를 말함

29) 독립적인 프로젝트 전담회사에 의해 프로젝트가 수행되므로 프로젝트의 현금유출·입이 사업주의 다른 기업의 대차대조표에 나타나지 않고 따라서 대외적인 신용도에 영향을 주지 않음.

의견조정이 어려워 대체로 계약을 성사시키는 시간이 오래 걸려 추가비용이 발생한다.³⁰⁾

(2) 不動産投資信託과 資産流動化證券 등 不動産間接投資制度 活用

기업 및 금융기관의 구조조정 등의 목적으로 1998년 9월 자산유동화에 관한법률이 도입된 이후 일부 부동산신탁회사는 유동성 확보를 위해 신탁자산을 담보로 한 증권인 ABS를 발행한 바 있으며 금년 7월부터 부동산투자신탁제도가 본격 도입되면 부동산투자회사, 기업구조조정 부동산투자회사 등 부동산 간접투자제도를 활용한 자금조달방식을 적극 활용할 수 있을 것이다. 부동산 간접투자제도를 활용하면 기존 금융권이 아닌 자본시장을 통하여 개발사업에 필요한 자금을 소액투자자와 기관투자자로부터 직접 조달할 수 있어 자금조달에 기여를 할 수 있을 것이다. 특히 부동산신탁회사가 투자자문과 보관기능뿐 아니라 자산운용기능까지 보유함을 감안할 때 실체형으로 운영되는 회사형 부동산투자회사제도보다는 명목회사 형태로 운영되는 기업구조조정 부동산투자회사(CRV) 제도를 적극 활용하여야 할 것이다. 아울러 부동산신탁회사는 새로운 자금조달방안으로 조건이 유사한 다수의 위탁자산을 모아(pooling) 이를 기초로 자산유동화증권을 발행하여 채권시장에 분산 매각하는 수탁부동산 유동화 방안 등 다양한 상품개발 및 방법을 통하여 자금조달 수단으로 자산유동화제도를 적극 활용하여야 할 것이다.

30) 주택산업연구원, “주택건설 금융활성화방안”, 2000, pp.23-25.

2) 不動産信託業界의 再編과 支配構造改善

(1) 企業의 買受·合併 및 支配構造改善

지금과 같이 급변하는 경영환경하에서 기업이 생존·발전하기 위해서는 同業種은 물론 異業種간의 M&A³¹⁾를 통한 競爭力 強化가 필수적이다. 세계적인 자동차업체 또는 철강업체 등의 매수·합병과 같이 동종업계의 합병이나 온라인과 오프라인을 대표하는 세계적인 기업의 합병에서 알 수 있는 바와 같이 전혀 이질적인 기업의 합병은 시사하는 바가 크며 심지어 유럽의 경우 민족과 종교 등이 다른 여타 국가간에 새로운 合從連橫까지 이루어지는 시대가 되었다. M&A를 통한 효과는 기술향상은 물론 규모의 경제에 입각한 경영의 효율성 제고, 리스크분산 등 시너지효과가 크게 나타나고 있으며 전략적 제휴 내지 합병을 성사시키지 못하는 기업은 대기업이라 하더라도 시장에서 도태되기 쉽다. 아울러 전략적 제휴를 활용한 사업역량을 확보하기 위해 자력주의를 고집하지 않고 사업전개를 위해 필요한 기술이나 노하우는 기업간 제휴나 M&A를 통해 해결하여야 할 것이다.

국내 7개 부동산신탁회사중 6개사가 공기업이라는 태생적인 한계를 안고 있어 의사결정왜곡 및 전문인력부재 등에 따른 경영의 비효율성으로 경쟁력이 취약한 것이 사실이다³²⁾. 경영의 효율성 제고를 위하여 우선 정부투자기관 또는 정부출자기관의 지분을 축소하여 민간부문의 지분을 늘리는 企業의 支配構造改善이 시급하다. 경영의 효율성 제고 및 기업경쟁력 강화 차원에서의 지배구조개선 방안으로는 주식매각 또는 전환사채 발행 등을 통해 민영화를 추진하거나 해외자본유치 등을 활용한 경영의 선진기법 도

31) M&A(mergers and acquisitions)란 경영환경의 변화에 대응하기 위하여 기업의 업무 재구축의 유효한 수단으로 행하여지는 기업의 매수·합병을 의미함.

32) 제3장 부동산신탁업계 자체요인에서 분석된 사실임.

입이 필수적이다. 즉, 전환사채 발행 또는 경영의 시너지 효과를 추구하는 기업에 대한 주식의 지분양도 등을 통하여 지배구조를 개선하거나 글로벌화 시대에 부응하여 해외자본을 적극 유치할 수 있는 방안을 다각적으로 강구하여 부동산신탁회사의 경쟁력을 지속적으로 강화해 나감으로써 기업의 선진화를 도모하여야 할 것이다.

(2) 不動産信託會社 金融支柱會社 編入

신설 부동산신탁회사를 제외하면 부동산신탁회사의 주력사업인 토지신탁사업은 업무특성상 자금조달이 필수적이므로 자금조달문제를 해결하는 근원적인 방안으로 부동산신탁회사에 제한적으로 금전신탁 기능을 부여하는 것이 필요하나 아직 부동산신탁회사에 대한 대외신뢰도가 회복되지 않았으며, 금전신탁인가에 필요한 상품개발과 사업운영관련 시스템 등 사업수행여건이 충분히 갖추어 있지 않은 점을 감안할 때 부동산신탁회사를 金融支柱會社에 편입시키는 방안이 필요하다. 이 경우 금융기관의 풍부한 자금력과 부동산신탁회사의 부동산에 대한 충분한 경험과 기술을 바탕으로 시너지 효과가 클 것으로 예상된다.

(3) 信託專業銀行으로의 獨立・發展

부동산신탁회사의 바람직한 형태는 일본의 신탁은행과 같이 신탁사업에 소요되는 비용을 자체적으로 조달할 수 있는 수신기능을 겸한 형태이다. 그러나 국내 부동산신탁회사의 경우 직접적인 자금조달기능이 확보되지 않아 안정적인 경영활동에 많은 제약을 받고 있다.

일본의 경우 제2장에서 살펴본 바와 같이 부동산신탁업을 신탁은행에서 영위함에 따라 신탁사업 시행주체가 자금조달기능 뿐 아니라 부동산중개·

감정·개발·상담 등 부동산에 대한 전반적인 전문지식과 경험 등 포괄적인 기능까지 겸비하고 있다. 따라서 자금부족 및 부동산에 대한 전문적인 지식과 경험이 부족한 위탁자의 요구에 적극 부응하여 위탁자에게 재산증식을 제공함으로써 부동산신탁업이 활성화 될 수 있는 사회적인 여건이 성숙되었던 것이다. 이와 관련하여 부동산신탁만을 전업으로 하는 업무영역의 한계를 극복하고 부동산신탁의 본래의 기능을 회복하기 위한 방안으로 현재 은행의 신탁계정을 법인격상 고유계정에서 별도 분리하여 신탁전업은행으로 독립·발전시키는 방안이 요구되며 이 경우 기존 부동산신탁회사를 신설법인인 신탁전업은행이 인수·합병하는 방안 등을 심도있게 강구하여야 할 것이다.

(4) 不動産信託業의 신규진입 擴大

시장매카니즘에 의한 경제의 효율성을 제고하기 위해서는 부동산신탁업의 신규진입 확대를 허용하여야 할 것이다. 부동산신탁업의 시행초기에 신탁재산을 보호하고 신탁사업의 공신력을 확보하기 위하여 공공법인에 한해 인가를 허용한 이후 민간부문의 진입이 허용된 지금도 7개 부동산신탁회사 중 생보부동산신탁 이외에는 공공법인만이 신탁업인가를 받아 영업을 하고 있다. 그러나 원칙적으로 자본주의 경제체제에서 시장의 경쟁이 보장되고 진입이 자유로워야 자원의 효율적인 배분과 같이 성과배분의 형평성이 이루어 질 것이므로 부동산의 소유자인 위탁자가 자유롭게 부동산신탁시장에 진입할 수 있어야 한다. 다만 부동산신탁의 역사가 아직 짧고 부동산신탁시장이 충분히 성숙되어 있지 못한 상태에서 신탁관계에 대한 법률적 정비가 명확하지 않고 부동산신탁에 대한 인식이 제대로 정착되어 있지 않은 점 등을 감안, 조속히 관련법규 등을 마련하여 민간부문에 대해서 신탁업무를 보다 확대 허용하여 효율성을 제고하는 방안이 필요하다.

그 동안 신탁업을 취급해 왔던 금융기관에 부동산신탁업의 영역을 개방할 수 있겠고 부동산신탁이 정착되고 활성화 단계에 진입하면 금융기관과 종합부동산회사 등의 민간부문에 대해서 보다 폭넓게 부동산신탁업무를 허용하는 방안 등을 모색해 볼 수 있을 것이다.

3) SPC를 활용한 信託財産保護와 資金調達機能確保

(1) SPC 設立背景 및 目的

신탁재산중 금전의 공시방법 부재로 금전신탁재산은 제3자에 대해 신탁회사의 고유재산과 구분되지 않아 법원은 수탁자인 신탁회사의 명의로 관리되는 모든 예금채권에 대해 채권압류결정을 내리고 있다. 분양수입금은 신탁원본인 신탁토지와 건물의 처분에 대한 대가라는 측면에서 명백히 신탁재산에 속하는 금전이므로 제3자의 부당한 강제집행으로부터 반드시 보호되어야 할 신탁재산이나 현행 신탁회사의 토지신탁 업무진행 과정에서는 금전신탁재산의 예금주 명의를 신탁회사일 경우 제3자에게 대항할 공시방법 부재로 이해관계 없는 제3자가 타 금전신탁재산 관리통장을 압류 등의 방법으로 강제 집행함으로써 신탁자금의 적기지출을 방해하는 일이 빈번히 발생 부동산개발신탁의 신탁상품으로서의 안정성을 크게 침해받고 있으며 강제집행에 따른 이의소송 기간중의 신탁사업자금 고정화로 인하여 사업수행에 많은 차질이 발생되고 있다. 따라서 신탁법에 의해 부여된 신탁재산 분별관리의무를 충실히 이행하여 신탁재산을 보호하기 위해서는 신탁사업진행기간중 신탁회사는 금전신탁재산을 보유하지 아니하고 사업자금이 필요할 때마다 별도법인인 SPC³³⁾로부터 자금을 차입하여 지급하는 방안을 모색함으로써 신탁재산의 보호에 보다 충실하고 신탁사업의 안정적인 진행

33) SPC(Special Purpose Company)는 특별목적회사로 어떤 목적을 위해 사업별 또는 조건이 유사한 사업들을 집합하여 운영하는 형태를 말함.

을 도모하고 향후에는 SPC를 통하여 신탁사업을 프로젝트파이낸싱 기법으로 추진하는 기반을 마련하고자 하는 것이다.

(2) SPC의 設立을 통한 金錢信託財産의 管理方案

① 기본구조

㉠ SPC 설립 : 부동산신탁회사가 수행하는 토지신탁 사업자금의 조달·관리를 한정된 목적사업으로 하는 SPC를 각각의 토지신탁 사업별로 또는 동일한 종류의 토지신탁사업을 Pool화하여 상법상 유한회사의 형태로 설립한다.

㉡ SPC로부터의 신탁사업자금 조달 및 상환 : 신탁회사는 금융기관으로부터 신탁회사 명의로 직접 신탁사업의 필요자금을 차입하지 아니하고 SPC와의 자금대여 약정을 통하여 SPC로부터 신탁자금을 대여받고, 분양수입금 등 신탁재산을 재원으로 직접 SPC에 상환함으로써 신탁재산중 금전 등 비공시재산은 신탁회사 명의의 계좌로 관리하지 않는다.

② SPC의 금융기관 차입

SPC는 신탁회사에 대여하는 신탁사업자금을 신탁회사 또는 모회사의 지급보증하에 금융기관으로부터 직접 차입하고 SPC 자신의 고유한 부채로써 원리금 상환채무도 직접 부담한다.

③ SPC의 신탁회사에 대한 신탁사업자금 대여 및 담보취득

SPC와 신탁회사는 일정한 조건³⁴⁾의 자금대여 약정을 체결하고, 신탁회사는 SPC에게 장차 일정한 대출총액 한도내에서 수시로 대여할 신탁자금의 원리금 회수에 대한 담보조로 분양 수입금채권을 양도한다.

④ SPC의 공사비 등 지출 및 분양수입금 수납업무대행

㉢ SPC와 신탁회사의 업무대행계약 체결 : SPC는 신탁회사로부터 신탁

34) 일정금리 이상의 정상적인 이자지급 조건을 포함하며, 미리 대출 총액한도를 책정하는 방식.

사업 관련 공사비 지출 등 신탁회사의 요청에 의한 금전지출 업무대행 및 신탁회사가 수분양자들에 대하여 가지는 분양대금채권의 추심·수령 및 추심금의 대출금에의 변제충당권한을 각 위임받는 것을 내용으로 하는 업무대행계약을 신탁회사와 체결한다.

㉞ SPC의 시공사 등에 대한 사업자금 직접지출(신탁회사에 대한 대여) : 위 업무대행계약에 의거하여 SPC는 신탁회사가 요청하는 제3자에게 공사비 등을 지급하고 동 지급금액을 신탁사에 대한 대여금으로 처리한다. 즉, 공사비 등을 직접 공사수급자 등에게 지출하며 신탁회사 명의의 통장을 경유하지 아니한다.

㉟ SPC의 분양수입금 직접 수령(신탁회사의 SPC에 대한 차입금 상환): 위 업무대행계약에 의거하여 SPC는 신탁회사로부터 양도담보로 제공받은 受分讓者에 대한 분양수입금 채권을 직접 추심하여 신탁회사에 대한 대여금을 상환받는 재원으로 충당한다.

⑤ 신탁회사 직원의 SPC 법인사무 수행 (신탁회사와 SPC의 직원파견 용역 계약)

신탁회사는 SPC와 직원파견 용역계약을 체결하여 SPC의 법인사무를 실제로 수행할 직원을 SPC에 파견하고 SPC는 동 파견직원의 급여를 부담한다.

(3) SPC 設立 및 運營方案

① SPC의 설립형태

㉠ 상법상 유한회사 : 현재 한국자산관리공사가 운영하는 것과 같은 자산유동화에관한법률에 의한 특수목적회사(SPC)로서의 유동화전문회사와는 달리 상법에 의거하여 법인 실체를 갖춘 유한회사를 설립한다. 즉, SPC는 대표이사 및 사원총회를 기관으로 하여 명목회사가 아닌 실체를 갖춘 법인으로서의 모든 사무를 직접 처리하나 법인의 설립목적 과 수행사무가 신탁

사업의 금전신탁재산 분별관리를 위한 자금대여 및 상환업무 등에 한정되므로, 실제 법인의 사무를 수행하는 기구·조직은 별도 구성하지 아니하고 아웃소싱을 통하여 신탁회사의 직원이 업무를 수행토록 한다.

㉠ 각 신탁사업 단위별 또는 유사한 신탁사업군에 대하여 각 1개씩 SPC 설립 : 각각의 신탁사업별로 SPC를 설립하여 유한회사는 신탁사업의 신탁 자금만을 대여·상환받고 해당 신탁사업의 공사비등 지급사무 및 분양수입금 수납사무만을 대행하는 방안과, 유사한 신탁사업으로 분류된 사업군을 Pool로 관리하는 SPC를 설립하여 자금대여 등을 수행하는 방안이 있다.

㉡ SPC 지분구성

기업회계기준 및 독점규제및공정거래에관한법률에 의한 결합재무제표, 기업집단지정, 기업결합신고 등 SPC 지분구성에 관련된 규제를 검토하고 지분구성을 공정거래법상 기업결합의 형식적 요건에 해당하지 않도록 신탁회사 지분 20% 미만으로 책정하며 기타 지분의 경우 모회사 또는 채권 금융기관이 분산하여 실제자신의 고유한 재산으로 출자한다.

(4) SPC 設立·運用에 따른 檢討事項

신탁회사와 SPC간 거래에 따른 세금문제, 신탁회사가 SPC에 분양수입금 채권을 양도할 때 위탁자와 수익자 등의 동의를 필요로 하는지 여부, 신탁회사가 SPC에 공사비 등 지급대행 사무와 분양수입금 수납대행 사무를 위임할 때 위탁자와 수익자 등의 동의를 필요로 하는지 여부, SPC를 실질적으로 신탁회사와 동일시하여 SPC와 제3자가 한 거래를 신탁회사의 거래로 간주할 수 있는지 여부 등

4) 사업성검토 방식의 변화요구

부동산신탁사업을 신규로 수주하는 과정에서 가장 중요한 것은 사업을 수행해서 최종적으로 얻을 수 있는 수익률이 어느정도 되는가를 판단하기 위하여 행하는 사업성검토라고 할 수 있다.

실제로 부동산신탁업계에서 행하는 사업성검토보고서는 부동산신탁의 이해관계자인 위탁자(토지소유자)나 시공을 할 시공사가 만들어온 사업수지 분석서를 바탕으로 한 것이 많으므로 토지개발사업에 대한 객관적인 시각에서의 사업성검토라고 보기에는 곤란한 부분이 있다.

사업의 신규수주과정에 있어서는 면밀한 사업성검토가 선행되어야 하는데, 현실적으로 신탁사의 신탁사업의 신규수주방식은 주로 사업성이 떨어지는 지역에 위치하여 개발이 어려운 지역에 개발계획을 수립하고, 사업수지 분석을 하여도 이익이 발생하지 않는 곳을 개발할 경우 이익이 난다고 하는 사업수지분석이 잘못된 곳에 개발사업을 하기 때문에 문제가 발생한 경우가 대부분이다.

개발사업에서 자금이 부족하지만 사업성이 있다면 개발사업은 성공할 수 있지만, 자금이 있더라도 사업성이 없다면 자기 보유자금이 아닌한 사업이 성공할 확률은 그만큼 낮아진다고 하겠다.

사업성검토를 하는 방식에 있어서도 단순한 수입·지출에 대한 분석보다는 향후 경기전망에 따른 위험(Risk)관리 측면의 분석도 동시에 행하여야 할 것이다. 리스크관리에 따른 사업성분석은 회귀분석등의 모형을 제시하고자 하며, 이러한 회귀분석(regression analysis)의 개념은 “어떤 변수 X1, X2, X3, . . . 들이 Y라는 변수에 영향을 미친다고 할 때, X1, X2, X3, . . . 들이 Y에 어느 정도의 영향을 미치는지를 분석하는 것을 말한다.”

즉, 회귀모형(regression model)은 변수 X1, X2, X3, . . . 들이 Y에 미치는 영향의 정도나 관계를 보여주는 식으로서, 예를 들면 다음과 같다.

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} + \epsilon_i$$

여기서 $i = 1, 2, 3, \dots, n$ (자료의 수)

Y = 피설명변수, 종속변수(dependent variable)

X_1, X_2, X_3 : 설명변수, 독립변수(independent variable)

$\alpha, \beta_1, \beta_2, \beta_3$: 계수(coefficient). 설명변수의 변화가 피설명변수에 어느 정도 영향을 미치는지를 보여주는 계수

ϵ : 잔차(residual). 오차(error). X_1, X_2, X_3 로 설명되지 않는 부분을 나타냄.

이러한 회귀모형을 사용하여 산출된 값에서 추정계수와 표준편차의 의미는 추정계수(estimator)란 $\alpha, \beta_1, \beta_2, \beta_3$ 의 추정된 값(평균적으로 기대되는 값)을 말하며, 추정계수의 표준편차(standard deviation) : 추정계수는 일종의 평균개념. 추정계수의 표준편차는 실제 계수가 평균으로부터 괴리되어 있는 정도를 나타내는 지표를 말한다.

부동산신탁회사에서 이러한 회귀모형을 사용하여 사업성검토를 한다면 토지개발신탁 사업을 진행하는 과정에서 발생할 수 있는 위험과 그 변수에 따른 수익률의 변동에 대하여 판단할 수 있는 기준을 제시하여 줄 수 있으므로 사업화결정에 대한 의사판단의 근거가 된다고 하겠다.

이러한 회귀분석모형 뿐만이 아니라 여러가지 선진화된 분석기법을 활용하여 사업성검토를 하는 부동산신탁회사 자체적인 쇄신방안을 마련하여야 할 것이다.

5) 管理 · 擔保 · 處分信託 위주의 사업수주

부동산신탁회사의 사업중 관리 · 담보 · 처분신탁은 부동산신탁회사에서 사업진행시에 신탁회사 명의의 차입금이 없이 사업을 진행할 수 있어서 부동산신탁회사의 사업수행시 발생할 수 있는 위험(Risk)이 거의 없다고 볼 수 있다.

먼저, 부동산신탁 상품에 대하여 알아보면, 관리신탁은 신탁회사가 소유자를 대신하여 복잡한 권리의 보호와 합리적인 운용을 위하여 소유에서 토지 및 건물의 임대차관리, 시설의 유지 · 관리, 소유권의 법률 · 세무관리, 수입금의 고수익관리 등 제반사항을 관리하여 주는 신탁이며 일체 관리신탁인 갑종관리신탁과 소유권 관리신탁인 을종관리신탁이 있다.

처분신탁은 처분방법이나 절차에 어려움이 있는 부동산, 매수자가 제한되어 있는 대형부동산, 소유관리에 안정을 요하는 부동산 등 안정성 · 신뢰성이 특히 요구되는 부동산을 신탁회사가 공신력을 바탕으로 소유자를 대신하여 처분해 주는 신탁이다.

담보신탁은 소유자가 자신의 채무이행을 보장하기 위해 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사는 채권자를 위하여 일정기간 신탁부동산을 관리하지만 채무가 이행되지 않을 경우 신탁부동산을 환가하여 채권자에게 채무액을 변제해 주는 신탁으로 채무변제후에 남은 잔액을 소유자에게 반환하는 신탁이다. 최근에는 현행의 저당제도를 대체할 수 있는 새로운 형태의 기업담보 제도로 인식되고 있다.

따라서, 위의 관리 · 처분 · 담보신탁제도를 중점적으로 수주한다면 부동산신탁회사의 자금투입이나 부동산신탁회사를 채무자로하여 자금을 차입하지 않을 것이므로 사업의 진행과정에서 발생할 수 있는 손실을 줄일수 있을것이며 부동산신탁회사의 부실채권이 발생하지 않게 하는 방법이라고 할 수 있다.

또한, 상대적으로 위험(Risk)이 있는 토지개발신탁보다는 관리·담보·처분신탁을 포함한 대리사무등의 부수적인 업무를 활성화시켜서 부동산신탁회사의 체질개선에 나아가야 할 것이다.

여기서 대리사무란 토지개발신탁사업은 부동산의 소유권을 부동산신탁회사로 이전한 후 개발사업을 하게 되지만 대리사무를 하게되면 부동산의 소유권은 원소유자(지주)에게 그대로 둔 상태에서 사업을 수행하게 되며, 부동산신탁회사의 역할은 그 토지개발신탁사업의 시행자로서 명의를 가지지는 않으나 개발사업에 따른 모든 부수업무를 시행자의 입장에서 처리하게 되고, 수익금에 대하여 일정보수를 받게 되는 것이다.

따라서, 이러한 대리사무의 경우를 보더라도 부동산신탁회사 명의의 자금차입등이 이루어지지 않기 때문에 부동산신탁회사의 입장에서는 위험관리 측면에서도 유리한 입장을 가지게 되며, 부동산신탁회사에서는 대리사무를 포함한 여러 가지 파생상품을 개발하는데에 주력을 하여야 할 것이다.

6) 不動產信託會社의 自體的인 活性化方案

부동산신탁회사는 1998년 8월 부동산신탁업협의회를 구성하여 부동산신탁업계의 경영정상화와 그 동안의 실추된 공신력 회복을 위해 공동 노력하기로 하고 부동산신탁업계가 당면한 위기상황 극복을 위하여 조직 및 인력감축, 임금 삭감, 한계사업정리 등 다각적인 경영정상화방안을 강구하여 왔으나 여전히 많은 과제가 놓여있다. 따라서 부동산신탁업계의 자체적인 경영개선방안이 시급하다. 부동산신탁업계의 경영현안에 대한 최선의 해결방안은 개별기업의 지속적인 경영혁신과 상품개발을 통하여 금융시장에서 독자적으로 존립할 수 있는 경쟁력을 확보하는 것이 가장 바람직하다고 판단된다. 이를 위해서는 전문인력의 조속한 양성, 지속적인 자기자본 확충, 신탁상품에 대한 철저한 리스크(Risk)관리, 합리적이고 투명한 경영제도 정착, 사업구조개선, 꾸준한 신탁상품개발 등을 통하여 부동산신탁회사 자체의 내

재적인 한계로 지적되어 왔던 문제들을 조속히 개선하여야 할 것이다. 따라서, 신탁업계에서는 이와같은 일련의 조치를 통해 부동산신탁회사 설립의 근본취지를 살릴 수 있는 모습으로 거듭나야 할 것이다.

(1) 業務節次의 透明性과 公正性 提高

신탁회사는 부동산의 관리·처분·담보·개발 등을 포함하여 국토의 이용과도 밀접한 관련이 있으므로 그 공공성이 매우 강하기 때문에 신탁기관의 높은 공신력이 요구된다. 그러기 위해서는 무엇보다 경영의 투명성과 공정성이 전제되어야 한다. 부동산신탁회사의 부실원인중 대표적인 것이 정치개입 및 의사결정왜곡·지연 등 공기업 특유의 비효율적인 경영으로 발생된 문제라 할 수 있으므로 시장원리에 입각한 합리적인 경영 및 철저한 경영공시 등을 통하여 경영의 투명성을 제고하고 합리적인 의사결정구조를 정립함으로써 경영의 효율성은 물론 공정성을 높여야 할 것이다.

(2) 專門經營人과 專門人力의 確保

부동산신탁이 건설·금융·부동산 전 분야가 혼합된 개발상품이라는 특성상 신탁회사의 전문성, 경험, 노하우 등이 필수적이다. 따라서 모회사나 외부 영입인사의 낙하산식 인사가 아닌 부동산개발경험이 풍부한 전문경영인 체제구축 및 전문인력을 조속히 확보하여 경쟁력을 갖추어야 할 것이다. 지금까지 부동산신탁회사는 거의 토지신탁업무에 요구되는 전문인력을 양성하지 않아 신탁회사 발전에 많은 제약요인이 되고 있다.

부동산신탁은 그 성격상 복합적이고도 종합적인 업무이며 부동산신탁회사는 공신력을 바탕으로 출범한 만큼 부동산신탁업무 전반 또는 토지신탁과 같은 분야의 전문적인 업무처리 능력을 가진 인적자원의 확보는 선결문제로 본다. 토지의 개발은 공공성과 함께 과학적이며 체계적이어야 하고 특히 이용권만의 분리된 운용은 전문성의 확보를 통해 제도적 활성화가 가능

할 것으로 기대된다.

따라서 현재 부동산신탁을 담당하는 기관은 물론 은행권 등도 앞으로 부동산신탁업 도입시에 대비 인력 공급차원에서 전문인력양성과 부동산업 전반에 대한 많은 지식을 축적시켜 나가야 할 것이다. 이를 위해서 자체교육 실시는 물론 외부 전문인력 확보에 만전을 기하고 대학에 관련학과의 증설과 신탁관련 강좌를 신설하는 것도 하나의 방법이 될 것이다.

(3) 리스크 헷지機能 強化

부동산개발업은 채권투자 및 은행예금 등에 비해 상대적으로 위험이 크므로 이를 적절히 예측하고 손실을 완충시킬 수 있는 장치가 적극적으로 개발되어야 하는 데 아직까지는 업무 및 조정기능에 대한 위험관리 대처능력이 매우 취약한 것이 현실이다. 특히 차입금이 많이 수반되는 토지신탁사업의 경우 부동산경기를 적절히 예측하고 분석하는 기능을 갖추지 못하는 경우 대규모 사업손실과 함께 부도위험이 시스템내에 내재되어 있어 이에 대한 대처능력이 시급하다. 부동산개발사업은 사업환경 변화에 따른 위험에 노출되어 있으나 현재 부동산관련 금융기능이 없어 지분이나 대출 등을 통한 부동산개발에의 참여를 할 수 없으므로 부동산투자의 다양화 및 부동산개발의 위험분산이 용이하지 않다. 비록 현 제도하에서 부동산신탁회사가 리스크관리가 용이하지는 않더라도 각종 토지신탁 사업진행과정에서 위험관리는 물론 소요자금의 조달 및 관리에서 발생할 수 있는 위험요소의 통제, 사업진행중 일시적인 금융시장 불안 등에 따른 유동성위기사 대처할 수 있는 능력 등 사전에 철저히 준비하여 위험요인을 최소화할 수 있는 시스템을 조기에 강구하여 안정적인 경영활동 및 대외 경쟁력을 조속히 강구해 나가야 할 것이다.

(4) 事業構造改善

토지신탁사업은 자기자본 및 신탁원본 등에 비해 사업비 또는 차입금 규모가 너무 과다한³⁵⁾ 반면 신탁보수는 낮아 신탁회사 입장에서 볼 때 사업위험이 높은 사업이다. 사업과 관련하여 각종 안전판을 마련한다 하더라도 시공사, 위탁자 등 사업관계인중 어느 하나라도 문제가 발생하게 되면 사업시행자가 모든 책임을 지는 사업구도이므로 위험을 분산할 수 있는 사업구조 정립이 시급한 상태이다.

따라서 현재 진행중인 토지신탁사업의 효율적인 관리 및 차입금이 많이 수반되지 않는 우량사업을 발굴하여 신규수탁을 추진하되 토지신탁사업 위주의 사업방식을 지양하고 관리·담보·처분신탁 사업을 강화하는 한편 ABS(자산유동화증권), REITs(부동산투자신탁) 등 부동산간접투자금융 상품으로 사업구조의 전환을 모색하여 경영의 안정성을 도모해야 할 것이다.

부동산투자신탁제도의 조기정착 차원에서 부동산 증권시장을 활성화하기 위해서는 무엇보다 기업의 투명성 제고와 투자자 보호장치, 세제지원이 필수적이므로 이에 대한 다각적인 방안을 마련하여야 할 것이다.

“부동산투자회사제도는 간접투자이기 때문에 회사의 내부나 외부적으로 투명성과 공정성이 확실하지 않으면 성공적으로 정착하기 어려운 제도이다. 따라서 분명한 기본롤이 있어야 될 것이며 자금난에 시달리는 부동산업계나 기업들이 하나의 자금해결책으로 생각한다면 이 제도는 꽃을 피우기 이전에 실패할 것이다. 처음 시작하는 제도이고 부동산 시장에 하나의 안정된 자금흐름의 매카니즘을 만든다고 생각한다면 소유의 개념에서 이용의 개념으로 변화하는 시기에 도입이 적합한 제도 일 것이므로 경영에서 발생할 수 있는 문제를 실제 미국에서 중점적으로 이슈화되는 것들을 통해 대책과

35) 제2장 <표 2-5> 不動産信託會社 財務現況 참조.

방법들을 마련³⁶⁾하여 제도의 조기 정착에 노력해야 할 것이다.

이와같이 부동산 간접투자사업으로 사업구조를 다변화하되 부동산투자신탁 등 대부분의 부동산간접투자상품이 아직 시장에서 검증되지 않은 만큼 토지신탁사업의 제도를 보완하여 不動産信託業이 活性化 될 수 있는 방안을 꾸준히 모색하여야 할 것이다.

36) 김영곤, “부동산투자회사제도 도입과 부동산자산관리에 관한 소고”, 「부동산학연구 제6집」, 한국부동산분석학회, 2000, pp.135.

第 5 章 結 論

不動産信託會社は 不動産投機를 감소시키고 不動産을 보유하고 있으나 자금여력이 없는자와 不動産開發의 경험이 없는 부동산소유주들에게 부동산개발의 기회를 제공하고자 하는 당초의 설립취지를 가지고 출발하였다.

1980년대말의 지가폭등에 따른 부동산가격의 안정과 토지의 효율적인 이용의 증대를 도모할 목적으로 1991년 출범되었으나, 외환위기이전까지 급성장을 하다가 외환위기를 계기로 외부 차입금이 많은 부동산신탁회사들은 유동성위기에 처하게 되면서 최대의 경영위기에 직면하게 되었다.

부동산신탁업계의 경영부실은 사회·경제적인 높은 비용을 초래하게 하는 등 많은 부작용을 낳았으며 부실화에 따른 과급효과 또한 컸다. 즉, 부동산가격의 안정과 토지의 효율적인 이용을 목적으로 도입된 부동산신탁제도 그 결실을 맺기도 전에 신탁제도상의 문제점과 부동산신탁회사의 운영상의 문제점으로 인하여 대량의 부실채권을 양산하게 되었으며, 이러한 부동산신탁회사의 부실채권을 정리하는 방안을 연구하는 것이 본 연구의 목적이라고 할 수 있다.

따라서, 본 연구는 不動産信託事業의 진행과정에서 발생한 부실채권정리 사례를 분석하여 부실채권의 효율적인 정리방안을 알아보고 그러한 연구를 바탕으로 향후 부동산신탁업계가 나아가야 할 방향에 대하여 연구하는데에 그 의의가 있으며, 아울러, 부동산투자신탁제도가 시행됨에 따라 부동산신탁업계에 축적되어 있는 경험과 지식을 활용하여 부동산 간접투자제도의 조기정착에 부동산신탁업계가 일정부분 기여함으로써 낙후되어 있는 국내 부동산산업을 한단계 성장·발전시키는 데 중요한 역할을 할 수 있다는 점에서 중요한 가치를 가지고 있다고 본다.

不動産信託會社の 경영부실과 관련하여 지금까지 추진된 것은 유동성 위기에 처한 일부 不動産信託會社에 국한된 임시적이고 단편적인 조치의 성격이 강해 현재 부동산신탁업체가 겪고 있는 문제를 근본적으로 해소하지 못한 채 구조적인 문제점과 부동산신탁회사의 문제점을 방치해 왔다고 할 수 있다. 이러한 것은 신설 不動産信託會社가 생기더라도 선발 부동산신탁회사가 밝아왔던 전철을 그대로 밟을 수 있기 때문에 그러한 일의 반복을 막기 위하여 부동산신탁회사의 부실채권의 발생을 막아야 하며, 향후 부동산신탁사업은 건전한 방향으로 발전되어야 하기에 본 연구의 필요성을 찾을 수 있겠다.

먼저, 不動産信託會社の 3개사업에 대한 실제 부실채권 정리사례를 통하여 부동산신탁의 제도상의 문제점과 부동산신탁회사 운영상의 문제점 및 不實債券 發生原因을 진단한 결과 다음과 같은 요인이 도출되었다.

먼저, 부동산신탁의 제도상 문제점 중에서 중요한 요인을 들자면 다음과 같다.

첫째, 부동산신탁제도 도입상의 문제점은 관련법규와 규정을 갖추고 부동산신탁제도를 도입하였어야 하지만 그러한 검토가 심도있게 이루어지지 않은 상태에서 도입하였다는 점이다.

둘째, 신규 개발사업의 수주과정에서 정치적인 요인에 따라서 부동산신탁사업이 수주되었다는 점이다. 면밀한 사업성검토보다는 외압에 의한 신규 개발사업의 수주는 사업이 정상적으로 진행되기는 힘든점이 많았고 그 결과 대량의 不實債權을 양산하게 되었다.

셋째, 信託財産의 獨立性 保護問題이다. 즉, 신탁재산의 독립성 확보는 신탁제도의 최대의 장점이나 금전신탁재산의 경우 제3자의 권리침해에 대항할 수 있는 신탁재산에 대한 공시방법이 없어 사업비 미투입 등으로 사업이 중단되는 등 신탁사업 추진에 상당한 차질을 빚고 있어 신탁업체의 안정적인 경영에 중대한 영향을 미치고 있다.

다음으로는 부동산신탁회사의 運營上에 발생한 문제점 중에서 중요한 요인을 알아보겠다.

첫째, 부동산신탁회사의 운영상 발생한 문제점으로는 부동산신탁회사의 개발사업수행에 있어서 부동산신탁회사의 구성원들의 기본적인 자질이 부족하였다는 점을 들 수 있다. 전문적인 부동산개발업을 수탁받는 회사의 구성원들의 전문성 저하는 不實債權 양산에 원인을 제공하였다.

둘째, 사업의 수익성확보문제를 검토하지 않은점을 들 수 있겠다. 사업의 수주과정에서 면밀한 사업성검토 없이 과도한 사업확장과 구체적 상환 계획없는 차입규모의 무리한 증대로 인하여 사업수익성을 확보하지 못한 사업이 부실채권을 양산하게 되었다.

셋째, 현재 부동산신탁회사의 경영체제가 공기업의 자회사형태로 되어있는 것이 대부분이기 때문에 경영합리화를 이루기 어렵고 전문인력의 충원에 있어서도 부족한 면이 있다고 하겠다.

不動産信託會社の 제도적 문제점과 운영상의 문제점은 위의 내용과 같으며, 부동산신탁사업에서 발생한 부실채권을 정리한 실제사례를 통하여 알아본 결과 부실채권의 정리방법은 한국자산관리공사에서 행하는 공매방식을 주로 사용하여 정리하는 것으로 나타났으며, 이러한 공매를 통하여서도 회수하지 못한 채권에 대하여는 재산조사등의 방법을 통한 강제집행 방법으로 부실채권을 회수하는 것으로 나타났다.

이러한 不實債權의 회수방법에서는 ABS(자산유동화증권)발행을 통한 회수방법, 자산관리회사 AMC(Asset Management Company)와 기업구조조정 전문회사인 CRC(Corporate Restructuring Company)를 설립하여 매각하는 방법 및 특별목적회사 SPC(Special Purpose Company)를 통한 매각방법등은 사용되지 않았으며, 그 이유는 단기간에 채권회수를 목적으로 하였기 때문에 이러한 다양한 방법을 사용하지 못한것이라고 할 수 있다.

따라서, 앞으로는 부동산신탁사업을 추진하는 과정에서 신탁사업자체를

SPC化 하여 진행하는 방법등이 필요하며 그렇게 되었을 때 신탁재산의 분별관리가 완전하게 이루어 질 수 있으며 부실채권이 발생하였을 경우에도 이의 회수방법이 다양한 경로를 통하여 실행될 것이다.

위의 不動産信託會社가 가지고 있는 제반문제점과 이로 인하여 발생한 부실채권을 정리하는 과정을 통하여 부동산신탁회사의 발전방향을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 경영의 안정성 확보를 위하여 資金調達方法이 多角的으로 講究되어야 할 것이다. 자금조달 개선방안으로는 프로젝트파이낸싱(Project Financing)이나 부동산투자신탁 및 자산유동화증권 등을 활용하는 방안이 있다. 우선, 프로젝트파이낸싱을 통하여 자금을 조달함으로써 부동산신탁회사에 의한 차입이 아닌 개별 프로젝트별로 차입을 함으로써 신탁회사의 자금부담을 최소화 해야 할 것이다. 아울러, 부동산 간접투자시대를 맞아 REITs와 ABS등을 활용하여 자금을 조달함으로써 자금의 직접조달 기능을 확보해야 할 것이다.

둘째, 자금조달의 근원적 처방과 경영의 효율성 제고를 위해서는 不動産信託業界의 再編과 支配構造改善이 시급하며, 공기업 경영의 비효율성을 제거하기 위하여 일반공모, 주식의 지분양도 및 전환사채발행 등을 통하여 기업의 지배구조를 개선하고 신탁제도의 본래 기능회복 및 경제의 효율성 측면에서 부동산신탁회사를 금융지주회사에 편입시키는 방안이 필요하다. 아울러, 은행의 고유계정과 신탁계정의 법인격을 분리 신탁전업은행으로 독립·발전시킴으로써 신탁업을 수행하게 하여 부동산신탁만을 전업으로 하는 업무영역의 한계를 극복하고, 부동산신탁업의 신규 진입확대를 통하여 시장원리에 의한 경제의 효율성을 제고하는 방안을 모색하여야 할 것이다.

셋째, 韓國形 不動産信託制度를 活性化 시켜야 한다. 부동산신탁제도는 미국과 일본의 신탁법을 그대로 인용한 부분이 많아서 한국의 부동산 상황과 맞지 않는 것이 많으며, 불합치 하는 부분에 대한 개선이 없이 그대로

한국에 도입한 것에는 문제점이 있게 마련이며 이를 한국의 부동산현실에 맞게 개선해야 한다.

넷째, SPC를 設立하여 信託財産을 保護하고 資金調達機能을 多様化 시켜야 할 것이다. 信託財産의 分別性和 獨立性이라는 信託制度의 최대장점에 저해요인이 되는 금전신탁재산에 대한 제3자 채권압류 등을 방지하기 위한 방안으로 유한회사 형태의 SPC를 설립하여 금전신탁재산을 관리하는 방안을 강구하여 신탁사업의 안정성을 확보하여야 할 것이다.

다섯째, 不動産信託業界의 自求方案으로 업무절차의 투명성과 공정성 제고를 통하여 기업의 신뢰도를 제고하고, 위험관리에 대비한 내부통제 시스템을 조속히 강구하여 리스크헷지 기능을 강화하며, 기존의 토지신탁사업 이외의 부동산간접투자사업 등으로의 사업구조전환을 다각적으로 모색하여 수익구조를 개선하여야 할 것이다.

끝으로, 부동산신탁사업의 성격상 부동산신탁회사를 감독하는 관리기관의 역할이 중시되며, 정부의 역할은 부동산신탁사업의 사업구조를 개선하는 방안에서 사업구조개선 및 자금수지규모에 대하여 합리적인 판단을 할 수 있는 제도적인 보완책이 마련되어야 한다. 물론, 신탁회사에 대한 규제는 영업에 악영향을 끼칠 수 있지만 최소한의 규제로 신탁회사의 체질을 개선할 수 있는 방법을 강구해야 할 것이다.

현재는 不動産信託會社들이 그 본래의 취지대로 부동산업계의 발전에 기여하지 못하고 있으며, 오히려 부동산과 연관된 금융기관등과 이해관계자인 위탁자, 수익자등의 동반부실화를 초래하였다. 그러나, 부동산신탁제도가 가지고 있는 본래의 순기능을 회복하는데에 있어서 가장 중요한 것은 부동산개발신탁사업의 초기 사업수주과정에서 면밀한 사업성검토를 통하여 수익확보방안을 추구하는 것이다.

사업성검토가 정확하게 이루어진다면 사업의 진행과정에서 발생할 수

있는 우발적인 손실까지도 줄일 수 있을 것이며, 이러한 검토의 필요성을 강조하기 위하여 부동산신탁회사에서의 부실채권 처리에 관한 연구의 목적을 찾을 수 있을 것이다.

이상에서 살펴본 바와 같이 본 연구는 不動産信託會社の 不實債權整理方案을 통한 不動産信託會社の 향후 발전방안에 대한 연구이다. 부동산신탁회사는 급속히 변화하고 있는 부동산시장 환경하에서 신탁사업의 진행과정에서 부실채권이 발생하지 않도록 면밀한 사업성검토 및 사업자체의 리스크관리를 통하여 부동산신탁업계의 발전방안을 계속하여 연구하여야 할 것이며, 이러한 부분의 연구는 관련기관과 연구소 등에서 보다 심도있게 연구하고 부동산신탁업의 발전을 위하여 정부, 학계 등에서도 지속적인 연구와 협력이 필요하다고 하겠다.

參 考 文 獻

1. 國內文獻

1) 單行本

김상용, 「부동산담보법」, 법원사, 1996.

박신영·김창범·최수호, 「부동산신탁제도 발전방향에 관한 연구」,
대한주택공사 및 주택연구소, 1997.

박원석·전효찬·박진수, 「기업구조조정 촉진을 위한 구조조정 금융수단
의 활용방안」, 삼성경제연구소, 2001.

부동산분석학회·아더앤더슨코리아·한국토지공사,
「부동산투자회사 제도도입을 위한 공청회」, 2000

서울신탁은행, 「서울신탁은행 30년사」, 1989.

신한경영컨설팅, 「한국토지신탁 경영진단보고서」, 1999.

이원준, 「부동산학원론」, 박영사, 1997.

장형룡, 「신탁법개론」, 박영사, 1991.

정희남·최수, 「토지신탁 활성화방안」, 국토개발연구원, 1996.

주택산업연구원, 「주택건설금융 활성화방안」, 2000.

한국건설산업연구원, 「신탁제도를 활용한 부동산투자신탁의 활성화
방안」, 2000.

한국금융연구원, 「부동산신탁제도 활성화방안 -부동산신탁사의 자금조달
개선방안을 중심으로」, 1999.

한국기업평가(주), 「한국부동산신탁 기업개선작업 최종보고서」, 2000.

- 한국법제연구원, 「부동산신탁제도 활성화방안-부동산신탁업 관련법령
개선방안을 중심으로」, 1999.
- 한국부동산신탁(주), 「부동산신탁 업무방법서」, 1997.
- (주)한국토지신탁, 「한국토지신탁 발전계획-⑨-Vision 2000」, 2000
-----, 「부동산신탁 업무안내서」, 1997.
-----, 「부동산신탁의 이론과 실무」, 1997.
- 홍유석, 「신탁법」, 법문사, 1991.
- 한국토지개발공사, 「토지신탁제도연구」, 1987.
- 한국토지공사, 「21세기 한국부동산금융의 발전방향을 위한 국제부동산
금융세미나」, 2000.

2) 論文

- 김경희, “토지신탁제도 개선에 관한 연구”, 「건국대학교 행정대학원
석사학위 논문」, 2000.
- 김영곤, “부동산투자회사 제도도입과 부동산 자산관리에 관한 소고”,
「한국부동산분석학회」, ‘부동산학연구 제6집’, 2000.
- 김진벽, “토지신탁제도의 활성화방안에 관한 연구”, 「연세대학교
행정대학원 석사학위논문」, 1995.
- 박충신, “부동산신탁제도의 활성화방안에 관한 연구 : 토지신탁 제도를
중심으로”, 「건국대학교 행정대학원 석사학위 논문」, 2000.
- 손동진, “부동산신탁의 발전방안에 관한연구-신탁자산의 유동화를 중심
으로”, 「한양대학교 행정대학원 석사학위논문」, 1999.
- 송현주, “우리나라 토지신탁의 활성화방안에 관한 연구”, 「성균관대학교
경영대학원 석사학위논문」, 1999.

- 유희열, “부동산 신탁제도에 관한 연구-토지신탁 제도를 중심으로”, 「단국대학교 경영대학원 석사학위논문」, 1998.
- 이규만, “부동산신탁회사의 자산유동화 도입방안에 관한 연구”, 「건국대학교 행정대학원 석사학위 논문」, 2000.
- 이동하, “토지신탁제도의 개선방안에 관한 연구 : 토지신탁사례 및 IMF 체제이후를 중심으로”, 「건국대학교 행정대학원 석사학위논문」, 1998.
- 이인천, “부동산신탁제도운영의 개선책에 관한 연구 : 법제도 및 세제개선안을 중심으로”, 「건국대학교 행정대학원 석사학위 논문」, 2001.
- 이정민, “부동산개발신탁 세제의 문제점과 개선방안 : 실질과세원칙을 중심으로”, 「한국부동산분석학회」, ‘부동산학연구 5집’, 1999.
- , “부동산개발신탁금융의 문제점과 개선방안 : 토지개발신탁 수익권증서를 중심으로”, 「한국부동산분석학회」, ‘부동산학연구 4집’, 1998
- 장현욱, “부동산신탁에 관한 연구”, 「연세대학교 행정대학원 박사학위 논문」, 1998.
- 정희남, “부동산신탁의 제도적 문제점과 개선방안 : 토지신탁을 중심으로”, 「한국부동산분석학회」, ‘부동산학연구 3집’, 1997.
- 천 영, “토지신탁 법리에 관한 연구”, 「전주대학교 박사학위논문」, 1993.
- 홍경욱, “부동산신탁제도의 발전방안에 관한 연구”, 「동국대 경영대학원 석사학위논문」, 1998.

3) 其他資料

금융감독원 조사연구국, 「금융감독정보」, '2001-16호', 2001.

부동산신탁업협회, “결산서 및 영업보고서”, 「2002년 3분기 자료」.

왕세종, “건설 및 부동산금융의 활성화방안”, 「건설 및 부동산경기전망
세미나, 한국건설산업연구원」, 2001.

한국금융연구원, “부동산신탁제도 활성화 방안”, 1999.

한국법제연구원, “부동산신탁제도 활성화 방안”, 1999.

한국상장회사협의회, “상장회사 2000년도 주요결산실적 분석”, 2001.

한국주택은행, “일본의 유효활용방안”, 주택금융 6월호, 1999.

2. 外國文獻

土地信託實務研究會, 「土地信託實務ハンドブック」 東京: 第一法規出版
株式會社, 1993.

住友信託銀行 編, 「土地信託活用すべて」, 東京: 住友信託銀行, 1986.

日本 社團法人 信託協會, 「土地信託 受託現況」, 各年度

ABSTRACT

A Study on the Disposal of insolvent obligation in Real Estate Trust Companies

- Focusing on Undertaking of an Actual Works of Real Estate Trust Companies -

BY Yun Taek Lee

Department of Real Estate Studies

Graduate School of Hansung University

Major Advisor : Young Man LEE

In 1991 Real Estate Trust Business was introduced in order to settle down the sudden rise of the real estate price in late 1980s and support efficient land use. So Real Estate Trust Business took an import role in real estate market and had grown very rapidly until Korea asked IMF(International Monetary Fund) Aid in 1997.

The Real Estate Trust Companies began to suffer from serious financial difficulties due to the economic recession since december 1997.

It was began with the economic aid of IMF, and their financial difficulties have made some superior businesses to be operated insolvently, accelerated by real estate slump.

The difficulties have come from the market-environmental problems by IMF management system and structural ones by current Real Estate development trusts.

It made a couple of the real estate trust company go bankrupt and restructured under the government coverage.

Although the situation of Real Estate Trust Business is unstable

nowadays, the main purpose of Real Estate Trust System can be accomplished when it comes to own and guarantee its specialty and independency. But until now it's hard to find a outstanding change or accomplishment in this business because the Assisting and Restructuring Plan on Real Estate Trust Business has focused on the individual company like a work-out plan.

This study suggest to the disposal of insolvent obligation in Real Estate Trust Companies and focusing on undertaking of an actual works of the Real Estate Trust Companies.

As the existing papers have researched into the exterior factors like social and institutional problems, this study focuses on the more interior factors derived from a financial supply system and a Real Estate Trust company itself.

The Real Estate Trust Companies have its own problems, and first we will analysis exterior problems about the Real Estate Trust Business.

There can be four factors for the reasons they are going through these difficulties. First, Real Estate Trust company have expanded their businesses excessively and relied too much on the loans. They are vulnerable from financial strains when market situation goes wrong.

Having a small range of funds on hand compared to their business range, and having huge reliance on the loans.

Second, they have difficulties of financing. Having lacked of skills for fund raising specifically by the direct financing, trusts companies depend upon very much on the indirect financing : the real estate trust companies, which lack of their own funds, have no other choices but depending on the loans.

Third, Real Estate Trust company do not have the proper reimbursement structure with banks, Having the financial risks and inflexibility caused by disharmony between the expiration of fundraising and its operation, trust companies have exposed themselves to the consistent financial shortage and high expenses : it takes 2~3 years for trust companies to operate and make use of the fund in general. However, it is the principle that loans expire 1 year.

Fourth, Real Estate Trust companies have some financial risks from borrowed base institution. One insolvent enterprise can affect others because the loaning is organised not by each project but by Real Estate Trust companies.

Fifth, there was a scanty of real estate business laws and systems. The Real Estate Trust Business is very specific business and, it was needed to support the real estate business. But, the support of laws and systems were very insufficient.

The Real Estate Trust Companies have its own problems, and we will analysis interior problems to improve the Real Estate Trust Business.

First, the short term financial supply system has brought the crisis of the Real Estate Trust Business. So the mismatch of the cash flow has brought a liquidity and interest rate risk to those companies and those risky factors were realized as a great loss after IMF financial crisis.

Second, the Real Estate Trust companies themselves have brought the crisis. Most companies are owned by public enterprises those were found by government subsidies. It made the companies be lack of professional personnel and managed inefficiently. Furthermore the

companies tired to expand business volume comparing their financial ability and the high credit of the Real Estate Trust company that was given by publicity made it possible. As a result the Real Estate Trust company has whole obligation for the all projects, so the risk of each projects can not be separated one by one.

Third, the incomplete independency of trusted asset has effected stable management of Real Estate Trust Business. However the trusted real estate asset can have its own independency, financial assets aren't guaranteed independency by law. It made the projects interrupted when they come to meet legal conflicts.

As a result of this study, the activation plan has complement for the problems above. The results are as followed.

First, Using and Creating various financial supply system can help stable management of the Real Estate Trust companies. As for it project financing, ABS, REITs can be considered as a more improved financial supply system. Project financing can help the company to contact the money market directly in order to use long term debt with low cost.

Second, Restructuring Real Estate Trust Business is the basic remedy for a inefficient financial system and management. In details one of the restructuring method is to increase company's capital by way of private side. it can change the corporate governing structure and make the Real Estate Trust companies as a private one. this can help company's management system more competent. Another is to let the financial holding company have the Real Estate Trust companies. It creates synergy effect of finance and real estate business. Besides giving juridical

person to trustee financial account and opening Real Estate Trust Business Market are required.

Third, establishing SPC is a one way to protect trustee assets and have financial service easily. It suggests that the Real Estate Trust companies should put the financial assets on the SPC for the project. Then SPC can protect the trustee assets completely and project financing can be applied easily.

Forth, the change of Real Estate Trust company itself are required. Lots of innovations and reforms like training professional personnel, creating new business plan, apparent management, and professional risk management of each project should be accomplished and executed continuously.

Additionally, the real estate companies have to scout a professional managers, research about an efficient financing program, utilize out-sourcing system for cutting down cost and improving management effects, develop a new trust article, construct a collaborated system with related industries and advertize affirmatively to the government and the nation about the land trust institution. So the real estate companies have to normalize management system of the real estate trust companies and realize the fundamental purpose of introduction of a land trust system by activating a land trust business.

In the future, the real estate trust companies try to prevent to make insolvent obligation. The real estate trust companies must analysys accurately in new business, to real estate development trust management successfully.